SCHL
Société canadienne d'hypothèques et de logement

CMHC
Canada Mortgage and Housing Corporation

Déterminants de la remise en état des logements: Étude des facteurs pris en compte par les demandeurs du PAREL(P)

Rapport de recherche

avril 1983

Canada

83-4180/1

La Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'organisme du logement du gouvernement du Canada, a pour mandat d'appliquer la Loi nationale sur l'habitation.

Cette loi a pour objet d'aider à améliorer les conditions d'habitation et de vie au Canada. C'est pourquoi la Société s'intéresse à tout ce qui concerne l'habitation, l'expansion et le développement urbains.

Aux termes de la Partie V de la Loi, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à affecter des capitaux à des recherches sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à publier et diffuser les résultats de ces recherches. La SCHL a donc une obligation légale de veiller à ce que tout renseignement de nature à améliorer les conditions d'habitation et de vie soit connu du plus grand nombre possible de personnes ou de groupes de personnes.

La présente publication est l'un des nombreux moyens d'information que la SCHL a produits avec l'aide de capitaux du gouvernement fédéral.

© Société canadienne d'hypothèques et de logement 1983
N^O au catalogue: NH20-1/1-1983F
ISBN 0-662-92088-0

DETERMINANTS DE LA REMISE EN ETAT DES LOGEMENTS:

Etude des facteurs pris en compte par les demandeurs du PAREL(P)

Résumé

préparé par

Vischer Skaburskis, Planners

Vancouver, C.-B.

septembre 1982

pour le

Secteur de la recherche et de l'élaboration de propositions

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Chercheur principal: A. Skaburskis, PhD

Directeur de project SCHL: Katharine Kemp

Ce projet a été réalisé par Vischer Skaburskis, Planners, à l'aide d'une subvention consentie par la Société canadienne d'hypothèques et de logement en vertu de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation. Les analyses, interprétations et conclusions exprimées sont celles de l'auteur et ne représentent pas les opinions officielles de la Société ni de son personnel ayant collaboré à la préparation et à la publication de ce document.

DÉTERMINANTS DE LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS LOCATIFS: ÉTUDE DES FACTEURS PRIS EN COMPTE PAR LES DEMANDEURS DU PAREL

- RÉSUMÉ POUR LA DIRECTION -

préparé par

A. Skaburskis, Ph. D.
pour la
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Table des matières

APERÇU GÉNÉRAL i

RÉSUMÉ DES CONSTATATIONS

1. Introduction 1

2. Caractéristiques des propriétaires-bailleurs, des immeubles, des quartiers et des villes 1
   - 2.1 Les quatre villes 1
   - 2.2 Participation au programme 2
   - 2.3 Caractéristiques des immeubles 4
   - 2.4 Caractéristiques des propriétaires-bailleurs 6
   - 2.5 Durée de possession 12
   - 2.6 Changements perçus au niveau des quartiers 13
   - 2.7 Discussion 15

3. État des immeubles et travaux de remise en état 17
   - 3.1 État des immeubles 17
   - 3.2 État des immeubles et caractéristiques des propriétaires-bailleurs 18
   - 3.3 Travaux de remise en état 19
   - 3.4 Répercussions de différents changements au niveau des subventions du PAREL 22
   - 3.5 Discussion 24

4. Dépenses et rendement liés à la remise en état 26
   - 4.1 Valeur des propriétés avant leur remise en état 26
   - 4.2 Recettes et dépenses avant les travaux de remise en état 27
   - 4.3 Coût des travaux de remise en état 29
   - 4.4 Subventions accordées 30
   - 4.5 Emprunts 31
   - 4.6 Difficultés de financement 32
   - 4.7 Taux de rendement des investissements dans les travaux de remise en état 33
   - 4.8 Résumé des rendements affichés par suite des travaux de remise en état 35
   - 4.9 Rendements financiers et caractéristiques des propriétaires-bailleurs 38

5. Raisons invoquées par les propriétaires-bailleurs pour remettre en état leur immeuble 42

6. Conclusions 43

APERÇU GÉNÉRAL

Cette étude avait pour but de cerner les déterminants de la remise en état des immeubles locatifs. Pour ce faire, nous avons recueilli des renseignements généraux auprès des propriétaires-bailleurs dont les immeubles avaient besoin d'être remis en état, sur les immeubles eux-mêmes, sur le genre et le coût des travaux requis et, en dernier lieu, sur les opinions des propriétaires-bailleurs à l'égard du programme PAREL(P). L'étude n'a pas cherché à évaluer le PAREL(P) ni à formuler des recommandations à des fins de politique.

Nous avons d'abord formulé un certain nombre d'hypothèses selon lesquelles les décisions de remettre en état des immeubles à loyer dans un marché particulier sont déterminées en partie par les caractéristiques et les attentes des propriétaires-bailleurs, les caractéristiques des immeubles et les tendances observées au niveau du quartier. Pour vérifier nos hypothèses, il nous a fallu en théorie un échantillon de propriétaires-bailleurs qui (1) ont emprunté dans le cadre du PAREL, (2) ont remis en état leur immeuble sans l'aide du gouvernement et (3) possèdent un immeuble pour lequel des réparations s'imposent mais qui ont décidé de ne pas les faire. Les enquêtes pilotes effectuées à Vancouver et à London n'ont pas permis de prélever d'échantillons représentatifs d'au moins deux groupes de propriétaires-bailleurs: en effet, nous avons pu interviewer moins d'un propriétaire-bailleur sur vingt qui n'avaient pas fait de demande d'aide financière en vertu du PAREL(P). Aussi, notre étude s'est limitée aux demandeurs du PAREL et nous avons tenté d'interviewer les 470 propriétaires-bailleurs de Vancouver, London, Halifax et Québec qui ont présenté une demande dans le cadre du PAREL en 1980. Plus de la moitié (56,2 %) des demandeurs se sont retirés du programme et un sur quatre d'entre eux a décidé d'entreprendre lui-même les réparations qui s'imposaient. L'échantillon de 218 propriétaires-bailleurs comprend 124 clients du PAREL, 23 rénovateurs non subventionnés et 71 autres qui ont décidé de ne pas remettre en état leur immeuble.

Même si cet échantillon comprend les trois groupes de propriétaires-bailleurs en question, l'emploi des listes de demandeurs du PAREL nous empêche de généraliser les résultats comme nous l'espérions. Les conclusions auxquelles nous sommes parvenus s'appliquent aux propriétaires-bailleurs qui (1) reconnaissent que leur immeuble a besoin d'être remis en état, (2) songent à emprunter dans le cadre du PAREL et (3) possèdent un immeuble dans un quartier admissible au PAREL. Les conclusions s'appliquent donc au groupe de propriétaires-bailleurs qui seraient le plus susceptibles d'être touchés par des changements à ce programme gouvernemental.

La définition de l'univers échantillonné nous a empêchés de vérifier certaines hypothèses. De façon plus particulière, en l'absence de données sur les propriétaires-bailleurs qui possèdent un immeuble en mauvais état mais qui ne voient pas la nécessité de le remettre en état, il n'est pas possible de vérifier les facteurs qui amènent les propriétaires-bailleurs à prendre conscience de ce que leur immeuble a besoin de réparations. Il

n'est pas possible d'étudier le cas des propriétaires-bailleurs qui décident de remettre en état leur immeuble plutôt que de le remplacer, sans d'abord disposer de données sur les propriétaires-bailleurs qui ont décidé de ne pas remettre en état leur logement ni de demander de l'aide financière dans le cadre du PAREL(P).

Dans certains cas, la taille de l'échantillon ne nous a pas permis de tirer pleinement profit des tests statistiques. Les hypothèses sur le rôle des facteurs monétaires nous ont causé pas mal d'ennuis, car la moitié des répondants n'ont pu nous renseigner suffisamment sur leurs coûts ou le rendement prévu pour que nous puissions dresser un état simple de leur trésorerie avant impôt. Le grand nombre de renseignements financiers qui nous manquaient sur ces logements nous obligent à ne tirer que des conclusions générales sur l'importance de ce facteur, et le petit nombre d'observations valables nous empêchent d'effectuer une analyse approfondie du rôle que les considérations d'ordre financier jouent dans le processus de décision des propriétaires-bailleurs qui connaissent les coûts de la remise en état de leur immeuble, les taux d'intérêt qui sont pratiqués sur leur emprunt et l'accroissement des recettes locatives annuelles qu'ils espèrent réaliser. En raison du grand nombre d'observations manquantes, une analyse globale des décisions en la matière doit reposer sur un échantillon beaucoup plus important que celui auquel le budget de l'étude nous avait astreint.

Le présent aperçu permet de rassembler et de décrire les conclusions et résultats généraux qui sont ressortis de l'analyse des réponses fournies par les propriétaires-bailleurs à un long questionnaire. Le résumé ci-joint expose les résultats avec force détail et les complète par des statistiques appropriées. Le document de travail et ses annexes présentent les hypothèses, les instruments d'enquête, la description des données, le plan de l'analyse, les conclusions et le résumé des réponses aux questions ouvertes que l'on avait posées aux propriétaires, c'est-à-dire pourquoi ils avaient choisi de procéder ou non à la remise en état de leur immeuble, ce qu'ils pensaient du PAREL et la façon dont les programmes du gouvernement pouvaient, à leur avis, être améliorés. Les conclusions présentées dans l'aperçu général, le résumé et le document de travail sont celles de l'auteur et ne sauraient engager la SCHL.

1. DÉTERMINANTS INDIQUÉS

La plupart des propriétaires-bailleurs ont dit qu'ils avaient remis en état leur immeuble parce que (1) "l'immeuble en avait besoin", (2) le gouvernement offrait une aide, ou (3) ils désiraient rehausser l'apparence de leur immeuble. Voici les principaux déterminants d'une telle décision: des événements obligent soudain à réparer le logement; le propriétaire-bailleur prend graduellement conscience du mauvais état de l'immeuble; le propriétaire-bailleur apprend qu'un programme gouvernemental peut l'aider à rehausser l'apparence de son immeuble; et le propriétaire-bailleur se préoccupe de l'apparence de son immeuble et du bien-être de ses locataires.

Ce n'est pas surtout la question des coûts qui a amené la plupart des propriétaires-bailleurs à entreprendre la remise en état de leur immeuble. Néanmoins, cet élément est important une fois prise la décision initiale. La majorité des propriétaires-bailleurs prévoyaient augmenter les loyers de façon à rentrer dans leurs frais. Les considérations d'ordre financier ne sont donc pas le principal élément motivant, mais elles n'en constituent pas moins des facteurs incitatifs importants.*

Parmi les raisons principales qui poussent les propriétaires à remettre en état leur logement, mentionnons, entre autres, une fuite dans le toit ou le besoin de plus en plus apparent de réparations. C'est cette prise de conscience et l'accès à des subventions apparemment gratuites qui poussent la plupart des clients du PAREL à planifier un projet du genre. L'enthousiasme qui anime les propriétaires au début s'évanouit lorsqu'ils prennent pleinement connaissance des contrôles que le PAREL impose à l'égard du niveau des loyers et des réparations à entreprendre. Le but premier visé par les propriétaires-bailleurs, c'est-à-dire réparer ce qui est en mauvais état, semble se surimposer à la nécessité de recouvrer les coûts de travaux supplémentaires manifestement "inutiles" mais requis pour que l'immeuble satisfasse aux diverses normes des codes du bâtiment. Les propriétaires-bailleurs espèrent que la subvention couvrira ces coûts et bon nombre s'indignent lorsqu'ils doivent débourser de leur poche pour effectuer leurs améliorations.

2. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS

De nombreux répondants n'ont pas compris des expressions comme "recettes locatives annuelles nettes". Quelques-uns ne connaissaient pas le taux d'intérêt de leur emprunt. Seulement quatre répondants sur 216 ont pu nous préciser le montant qu'ils pouvaient déduire pour fins d'amortissement. La plupart des demandeurs du PAREL sont, en mettant les choses au mieux, de petits entrepreneurs qui administrent leur propriété immobilière sans connaître vraiment ce que leur investissement leur coûte ou leur rapporte. La majorité d'entre eux n'ont pu établir la valeur nette de leur propriété, pas plus d'ailleurs qu'ils n'auraient pensé à la calculer avant de se lancer dans un projet de remise en état de leur immeuble.

La moitié des demandeurs du PAREL(P) vivaient dans l'immeuble qu'ils prévoyaient remettre en état. Par conséquent, la moitié des propriétaires-bailleurs partageaient le même environnement physique que leurs locataires. Plus de la moitié des demandeurs (56 %) ont indiqué avoir gagné moins de 16 000 $ en 1980 et 84 % ont précisé avoir gagné moins de 25 000 $. Sur

---

* Certains propriétaires-bailleurs, qui ne disposaient pas d'une source de crédit n'ont pas invoqué principalement cette raison pour remettre leurs travaux à plus tard. Nous n'avons trouvé aucun cas où une société de financement avait imposé des contraintes à cet égard.

les 218 propriétaires-bailleurs interviewés, aucun n'a vraiment donné l'impression d'être "miséreux". La plupart des clients du PAREL(P) appartiennent à la catégorie "faible revenu - revenu moyen". Seulement 11 % des répondants ont constitué une société pour gérer leur immeuble. Les 218 propriétaires interviewés, sauf quatre, géraient eux-mêmes leur immeuble. Quatre-ving-quatorze pour cent des répondants géraient et entretenaient leur propriété sans l'aide d'un gérant ou d'un concierge. Même si la moitié des demandeurs dans le cadre du PAREL ne vivent pas dans l'immeuble à remettre en état, la plupart entretiennent des relations étroites avec leurs locataires. Même si la moitié des propriétaires-bailleurs ne vivent pas sur les lieux, la plupart habitent près de leur immeuble.

3. EXPÉRIENCE ANTÉRIEURE DE REMISE EN ÉTAT

Près de la moitié (41 %) des demandeurs interviewés possédaient d'autres immeubles à loyer. La moitié d'entre eux possédaient des immeubles qui n'avaient pas encore été remis en état. Trente-six pour cent de tous les répondants s'étaient déjà lancés dans un projet de remise en état. C'est d'ailleurs chez les propriétaires sans expérience en la matière que l'on a retrouvé le plus grand nombre d'abondons de projets. Parmi ceux qui se sont retirés du programme PAREL(P) pour continuer seuls, 57 % avaient déjà entrepris des réparations du genre. Il semblerait donc que le PAREL recruterait davantage ses clients parmi les propriétaires sans expérience. Par conséquent, ce programme pourra favoriser indirectement la remise en état des logements en aidant les propriétaires à acquérir le savoir-faire nécessaire.

4. ENTREPRENEURS EN REMISE EN ÉTAT

L'étude révèle l'apparition d'une catégorie de propriétaires-bailleurs que l'on pourrait très bien qualifier d'entrepreneurs en remise en état. Un répondant sur quatre est une personne morale, possède plus de deux immeubles à loyer ou a déjà entrepris au moins deux projets de remise en état. La plupart des propriétaires-bailleurs professionnels n'habitent pas leur immeuble. Le plus souvent, ils achètent une propriété pour la remettre en état. Vingt-sept pour cent de tous les répondants avaient demandé une aide en vertu du PAREL moins d'un an après avoir acheté leur immeuble et la plupart présentaient les caractéristiques du "rénovateur professionnel". Ce genre de propriétaire-bailleur a très souvent tendance à acheter les "pires" immeubles et à y effectuer tous les travaux possibles. Les travaux effectués par ce groupe se distinguent de ceux des autres propriétaires-bailleurs par leur ampleur: intérieur de l'immeuble refait entièrement, murs intérieurs déplacés ou nombre de logements modifiés. Le propriétaire-bailleur professionnel semblerait donc porté à effectuer des travaux de rénovation.

La plupart des propriétaires-bailleurs laissent entendre que leur décision de remettre en état leur immeuble repose sur un désir bien légitime. Cependant, les propriétaires-bailleurs-rénovateurs

professionnels indiquent plutôt l'importance des programmes publics d'aide, même s'ils ont décidé de ne pas recourir au PAREL et d'entreprendre les travaux à leurs frais. Cette dernière catégorie de propriétaires-bailleurs tient compte des améliorations de quartier amenées par les programmes PAREL et PAQ lorsqu'ils décident d'acheter une propriété pour la remettre en état. Le professionnel est moins optimiste que les autres propriétaires-bailleurs lorsqu'il calcule l'accroissement de valeur que prendra son immeuble une fois les travaux terminés. Le plus souvent, le propriétaire-bailleur professionnel remet l'immeuble en état afin de pouvoir hausser les loyers, diminuer le taux d'inoccupation, attirer de meilleurs locataires ou réduire le nombre de plaintes des occupants. L'entrepreneur en rénovation accorde beaucoup plus d'importance à la question financière que le propriétaire-bailleur typique (subventionné) de quartier qui offre en location un ou deux logements dans son propre immeuble résidentiel.

5. PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS ÂGÉS

Nous avons également examiné les caractéristiques des propriétaires-bailleurs afin de savoir s'il existe chez eux certains sous-groupes admissibles au PAREL qui ne profitent pas des avantages du programme. Nous n'avons pu établir de conclusions fermes puisque nous ne disposions pas d'un échantillon de contrôle comprenant des non-demandeurs. Cependant, nous avons retrouvé un nombre moins important que prévu de propriétaires-bailleurs âgés dans le groupe client, compte tenu de la répartition par âge des propriétaires-bailleurs dans les secteurs admissibles au programme. Plusieurs répondants ont demandé que les propriétaires âgés bénéficient d'une aide spéciale lorsqu'ils doivent embaucher un entrepreneur ou remplir une formule de demande d'aide financière dans le cadre du PAREL. Il serait possible d'accroître la participation au programme en lançant une campagne axée sur ce groupe et en faisant plus d'efforts pour expliquer aux propriétaires-bailleurs âgés qui s'intéressent au PAREL les diverses facettes de la demande d'aide financière et des travaux de remise en état.

6. TENDANCES OBSERVÉES DANS LES QUARTIERS

Les propriétaires-bailleurs portent une attention particulière aux changements dans les quartiers. Cependant, ces changements n'ont d'importance que chez les propriétaires-bailleurs qui les perçoivent comme étant amenés par d'autres travaux de remise en état. En effet, les changements qu'entraînent au niveau du quartier les travaux de remise en état jouent un rôle d'incitation à d'autres travaux du même genre. Par contre, les changements qui sont amenés par des constructions de remplacement n'engendrent aucune remise en état. En stimulant la remise en état au lieu de la construction de remplacement, le PAREL(P) favorise une tendance dans les quartiers à la remise en état des logements.

7. MONTANT DES SUBVENTIONS

Le montant des subventions influe sur l'importance des travaux qui sont effectués. Des subventions plus élevées inciteraient beaucoup de propriétaires-bailleurs à entreprendre un plus grand nombre de travaux de réparation et de remise en état. Dans notre échantillon, les propriétaires-bailleurs de Québec ont bénéficié d'une aide presque deux fois plus importante que les autres en raison des programmes offerts par la province et la ville. Ils ont donc eu tendance à effectuer un plus grand nombre de travaux sur leur immeuble que les propriétaires-bailleurs des autres provinces et la moitié d'entre eux, comparativement à 15 % dans les autres provinces, ont indiqué qu'ils ne seraient jamais allés de l'avant sans subvention.

8. TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT

Parmi les principaux travaux effectués, mentionnons: la peinture, l'isolation, les installations électriques, la toiture, les autres mesures d'économie d'énergie, la plomberie et l'amélioration de la sécurité de l'immeuble contre l'incendie. Sauf pour la peinture, les travaux ne sont pas d'ordre esthétique. Au nombre des travaux les moins fréquemment effectués, mentionnons les réparations à la charpente, le remplacement des appareils électroménagers, les "autres" travaux, l'aménagement paysager, l'apparence extérieure de l'immeuble et la pose de moquettes. À l'exception des réparations à la charpente, les travaux les moins fréquemment effectués sont d'ordre esthétique. Vingt-sept pour cent des répondants ont déplacé des murs intérieurs, près d'un quart ont refait entièrement l'intérieur de leur immeuble et 12 % en ont modifié le nombre de logements.

À quelques exceptions près, les travaux effectués par les propriétaires-bailleurs subventionnés et les propriétaires non subventionnés étaient semblables. Les propriétaires-bailleurs subventionnés ont plutôt mis l'accent sur l'isolation et sur les autres mesures d'économie d'énergie et ont effectué en outre un grand nombre de travaux coûteux comme les réparations aux installations électriques et à la plomberie. De leur côté, les rénovateurs non subventionnés ont ajouté plus fréquemment des appareils électroménagers et de la moquette. Cette différence s'explique par les conditions qui accompagnent la subvention du PAREL.

9. COÛTS DES TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT

Le coût des travaux de remise en état a varié considérablement selon la ville et l'aide financière accordée. Les travaux effectués par les clients du PAREL ont coûté, en moyenne, 21 360 $. Les rénovateurs non subventionnés ont dépensé, pour leur part, en moyenne, 47 721 $. Quant aux clients qui n'ont pas mis à exécution leur projet de remise en état, celui-ci leur aurait coûté en moyenne 25 169 $. Le coût des travaux effectués par les clients du PAREL tendrait donc à être moins élevé malgré l'observation que nous avons faite précédemment selon laquelle une forte proportion des clients du PAREL possèdent les "pires" immeubles.

À Vancouver, les propriétaires-bailleurs ont dépensé 38 158 $ comparativement à 14 356 $ à London. À Québec et à Halifax, ils ont consacré respectivement 27 876 $ et 22 876 $ à ces travaux. Bien que les coûts de remise en état aient été plus élevés à Vancouver, les travaux effectués ont été moins importants que ceux effectués par les propriétaires-bailleurs moyens à Québec et à Halifax. Le prix des services de remise en état a différé dans les quatre villes, ce qui nous aide à expliquer les écarts au niveau du taux d'abandon du programme PAREL(P): les abandons du programme sont plus nombreux dans les villes où les travaux de remise en état coûtent le plus cher.

Les écarts entre le prix des services d'une ville à l'autre amènent les propriétaires-bailleurs à percevoir différemment la subvention maximale de 2 500 $ par logement subventionné. Étant donné que l'inflation du prix des services de remise en état suit de près l'accroissement de la demande globale de logements, le coût relatif des plafonds de loyer imposés par le PAREL augmente à mesure que diminue la valeur relative de la subvention fixe. On pourrait d'ailleurs expliquer en partie les différents rapports de rentabilité chez les propriétaires-bailleurs par l'inégalité de la participation au programme d'une ville à l'autre.

10. RENDEMENT PRÉVU AU TITRE DES TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT

Les répondants sont d'avis que les travaux de remise en état augmenteraient la valeur marchande de leur immeuble de 25 217 $ en moyenne. Chez les 12 rénovateurs non subventionnés qui ont répondu à cette question, ce chiffre s'établit à 65 033 $. Il nous est impossible de procéder à des généralisations vu le petit nombre de cas. Les clients du PAREL et les propriétaires-bailleurs qui n'ont effectué aucune remise en état ont signalé que des travaux feraient accroître la valeur de leur immeuble de 22 000 $ en moyenne.

Les propriétaires-bailleurs ont indiqué que les travaux de remise en état augmenteraient leurs recettes annuelles brutes d'environ 4 242 $. Nous n'avons pu trouver d'écart intéressant au niveau des recettes monétaires totales entre les villes et le type de propriétaire (subventionné ou non) étant donné, encore une fois, le petit nombre de cas étudiés. L'accroissement moyen des recettes nettes a été de 2 113 $. La hausse moyenne annuelle nette au titre des recettes locatives par suite des travaux de remise en état est de 2 501 $ chez les clients du PAREL et de zéro chez les rénovateurs non subventionnés.* Si l'on ajoute aux recettes nettes les gains en capital pour 1981, le gain annuel moyen s'élève à 3 995 $. Dès que l'on tient compte des gains en capital, aucune différence statistiquement significative ne peut être observée au niveau des gains prévus par les demandeurs du PAREL ou entre les villes observées.

---

* Les recettes annuelles nettes moyennes avant travaux s'établissaient à 2 027 $ chez les clients du PAREL et à 749 $ chez les rénovateurs non subventionnés. Ces statistiques tiennent compte des loyers imputés des propriétaires-occupants.

Le demandeur typique du PAREL, qui sait combien ses travaux lui coûteront et qui peut ajuster en conséquence ses prévisions de recettes, trouvera son investissement rentable. Si l'on en croit la plupart des répondants, les répercussions qu'entraînent les travaux sur la durée d'exploitation et la valeur marchande de leur immeuble ne devraient pas les obliger à augmenter les loyers pour recouvrer les frais engagés. Si le propriétaire moyen croit honnêtement que la remise en état de son immeuble en augmentera la valeur, il verra alors dans ces travaux le moyen de doubler l'investissement personnel qu'il aura fait dans une propriété immobilière. Si l'on calcule la valeur actuelle nette des immeubles à l'aide d'un taux d'actualisation de 6 %, on ne constate aucune perte chez les propriétaires-bailleurs qui connaissaient d'avance le coût des travaux et le revenu qu'ils en tireraient.

11. LE DÉTERMINANT PAREL

Le programme PAREL influe de façon marquée et variée sur l'importance des travaux de remise en état.

(1) Les subventions diminuent le coût perçu des travaux et incitent plus de propriétaires-bailleurs à se lancer dans la remise en état de leur immeuble.

(2) Les exigences du programme amènent la plupart des bénéficiaires à faire plus de travaux que s'il n'y avait pas eu de programme. Les travaux imposés ont pour but d'assurer une amélioration beaucoup plus poussée du vieux stock de logements.

(3) Les travaux suscités par la subvention directe et les exigences imposées par celle-ci améliorent le climat des quartiers, ce qui, par ailleurs, incite d'autres propriétaires-bailleurs à procéder à la remise en état de leur immeuble.

(4) En faussant le coût perçu des travaux, le PAREL influe sur le taux de substitution entre la construction de remplacement et la remise en état. L'amélioration du quartier sera identifiée au PAREL pour autant que des travaux du genre auront été effectués dans le secteur. Cette perception n'est pas liée au nombre de constructions neuves qui surviennent dans le quartier. Cela laisserait entendre que le PAREL(P) se répercuterait aussi de façon indirecte sur le taux de remise en état des vieux logements au Canada.

(5) Les changements au niveau des quartiers et les subventions offertes incitent l'entrepreneur-rénovateur à acheter les "pires" immeubles dans un quartier afin de pouvoir en retirer quelque chose par le biais des changements amenés par le programme. Cela modifie la composition des propriétaires dans les secteurs admissibles au PAREL, réduit le nombre de logements qui demeurent inoccupés parce qu'inhabitables, amène une certaine migration des locataires existants, peut à la longue favoriser l'apparition d'une classe plus aisée, et, enfin, diminue le nombre de logements à loyer modique.

(6) Le PAREL et le PAQ modifient les attentes futures face au quartier et diminuent les risques d'investissement dans les travaux de remise en état. Cela stimule donc les investisseurs et les entrepreneurs-rénovateurs.

(7) Le PAREL stimule davantage les rénovateurs sans expérience. Ceux qui ont déjà effectué des travaux de remise en état sont plus portés à les faire eux-mêmes à leurs propres frais. Il se peut donc que le programme serve à atténuer les risques et à donner aux propriétaires la chance d'acquérir de l'expérience et des connaissances pratiques. Le PAREL est un déterminant des travaux de remise en état puisqu'il favorise l'acquisition d'un savoir-faire en la matière.

(8) Les subventions du PAREL amènent les propriétaires-bailleurs à prendre davantage conscience des travaux qui sont requis dans leur immeuble. Quelques-uns se retirent du programme mais la plupart entreprennent quelques travaux. Le PAREL est un déterminant puisqu'il amène le propriétaire-bailleur à examiner plus attentivement l'état de son immeuble.

(9) Le volume des travaux de remise en état serait beaucoup plus important si les subventions du PAREL étaient accrues.* En effet, les propriétaires-bailleurs moins expérimentés entreprendraient des travaux plus importants et un plus grand nombre d'entre eux présenteraient une demande. Les exigences imposées au niveau des hausses de loyer et des travaux à exécuter apparaîtraient moins rébarbatives aux propriétaires-bailleurs qui perçoivent la subvention comme le prix qui leur est payé pour un travail qu'ils jugent inutile.

(10) L'ampleur des travaux effectués par les propriétaires-bailleurs professionnels ne serait pas modifiée s'il y avait augmentation des subventions: ce genre de propriétaires-bailleurs exécutent déjà les travaux qu'ils jugent nécessaires à leur immeuble. Étant donné que l'importance du PAREL, aux yeux du rénovateur professionnel, semble être liée davantage aux répercussions du programme sur le quartier qu'à une diminution des coûts perçus, une hausse des subventions ne devrait pas influer beaucoup sur le genre de propriétaires qui sont attirés dans les secteurs admissibles au PAQ. Une augmentation des subventions accroîtrait la participation au programme, mais les données ne prouvent aucunement que cet accroissement modifierait la composition des propriétaires au sein des secteurs admissibles au PAREL. Cela ne réduirait pas le stock de vieux logements ni ne modifierait le tissu social des quartiers.

(11) Cette conclusion ne s'applique pas aux stimulants fiscaux. Des modifications aux lois fiscales ne donneraient pas d'avantages appréciables aux propriétaires à faible revenu d'immeubles situés dans des

---

* Le montant des subventions du PAREL a été augmenté quelque temps après nos interviews.

quartiers admissibles au PAREL. En outre, la plupart des propriétaires-bailleurs ne comprendraient pas la nature du stimulant à moins qu'il ne soit introduit par une campagne de publicité intensive. Les modifications à la législation fiscale stimuleraient davantage l'entrepreneur en rénovation. Une augmentation des déductions pour amortissement ferait monter la proportion de propriétaires non occupants. Les travaux de remise en état ne seraient pas entrepris par sentiment, par orgueil, par bonne volonté ou, plus simplement, par souci d'améliorer son propre immeuble résidentiel. Les raisons motivant la plupart des décisions changeraient et seraient davantage fonction de l'accroissement des recettes qu'entraîneraient possiblement de "meilleurs" locataires. Un plus grand nombre d'immeubles seraient entièrement remis à neuf à l'intérieur, les rénovations seraient encouragées et l'offre de logements à loyer modique diminuerait. Les stimulants fiscaux inciteraient davantage les propriétaires-rénovateurs à acheter des propriétés délabrées, ce qui provoquerait un accroissement du rythme auquel les vieux logements sont remis en état.

Une augmentation des subventions ferait accroître la participation au PAREL de la part des propriétaires qui demeurent dans le quartier et dans les immeubles admissibles. Les effets secondaires différeraient donc de ceux qui découleraient d'une modification de la politique fiscale.

(12) Les retombées immédiates de toute politique de remise en état de logements dépendent du rythme auquel les services locaux de remise en état peuvent prendre de l'expansion pour répondre à la nouvelle demande. Dans des villes comme London et Vancouver, où l'industrie de la remise en état des logements est surchargée, toute augmention des subventions profiterait partiellement aux fournisseurs. L'industrie grandirait et reprendrait sa part des subventions et les écarts de prix diminueraient entre les régions.

(13) Le PAREL peut devenir un déterminant beaucoup plus important, moyennant amélioration de certains mécanismes. Il faudrait insister davantage sur les exigences du programme, surtout au moment où les propriétaires-bailleurs présentent leur demande. Il y aurait lieu de verser plus rapidement les paiements aux entrepreneurs et de répondre plus vite aux demandes d'inspection afin d'écourter les délais et de lever les incertitudes. Enfin, les relations publiques laissent à désirer.

12. CONCLUSIONS

La raison la plus fréquente invoquée par les propriétaires-bailleurs pour remettre en état leur immeuble était tout simplement le besoin de réparations de la propriété. Puis viennent les subventions offertes par le gouvernement et, enfin, le désir d'améliorer l'apparence de l'immeuble.

Les propriétaires-bailleurs sont donc principalement portés à effectuer des travaux de remise en état lorsqu'ils admettent d'eux-mêmes que l'immeuble a besoin de réparations et que ce besoin est suffisamment grand pour justifier une dépense de temps et d'argent. La nécessité des travaux peut se manifester par une cause bien particulière, comme une fuite dans le toit. Elle peut venir aussi de ce que le propriétaire commence à constater que l'immeuble n'offre plus de logements adéquats. Dans ce cas, le propriétaire aura pu être sensibilisé en voyant d'autres immeubles en cours de rénovation dans son quartier, en prenant connaissance des subventions offertes par le PAREL ou simplement en constatant que l'immeuble n'est plus dans l'état dans lequel il devrait être. Bon nombre de propriétaires-bailleurs ont "réparé" leur propriété pour en faire un endroit plus agréable pour eux-mêmes et leurs locataires et pour des raisons de fierté.

Les considérations d'ordre financier sont des facteurs incitatifs importants. Elles déterminent si le propriétaire-bailleur peut ou non entreprendre ses travaux de remise en état. Pour certains, les questions monétaires primeront. Pour le propriétaire-bailleur non occupant, pour le rénovateur expérimenté, pour celui qui possède deux ou trois autres immeubles d'appartements et pour le propriétaire constitué en société, il est important de réduire le nombre de plaintes des locataires, d'attirer de meilleurs locataires, de pouvoir hausser les loyers ou de diminuer le taux d'inoccupation. Quant aux autres, les rénovateurs moins expérimentés et les propriétaires-occupants, ils justifient le plus souvent leurs travaux par la conviction que leur immeuble durera plus longtemps ou que sa valeur augmentera de façon appréciable. Dans l'ensemble, les propriétaires-bailleurs croient que la valeur des immeubles augmente du double des dépenses qu'ils y consacrent.

Les déterminants ne sont pas les mêmes chez le propriétaire-bailleur professionnel et chez le propriétaire-occupant dans un secteur admissible au PAREL. En effet, le premier s'attache davantage à l'aspect financier de l'immeuble. C'est lui qui est porté à acheter les "pires" immeubles, qui exécute les travaux les plus importants et qui tire le meilleur rendement net de son investissement. Il achète des propriétés et présente, plus souvent qu'autrement, sa demande de subvention dans les 12 mois qui suivent. Les propriétaires de cette catégorie sont influencés par le programme de subventions et par les tendances qui se manifestent dans les quartiers par suite du PAREL(P) et du PAQ.

La principale conclusion qui se dégage de notre étude, c'est que le propriétaire-bailleur, dans un secteur admissible au PAREL, est en général un petit exploitant qui est fier de son immeuble, qui aimerait en améliorer l'apparence et offrir de meilleures conditions de logement, qui est incité par les subventions à entreprendre des travaux de remise en état, qui a du mal à accepter les restrictions de loyer et les travaux imposés, mais qui s'en tire généralement bien en effectuant les travaux nécessaires. Parmi tous les demandeurs qui ont pu nous fournir les renseignements requis pour établir la valeur actuelle avant impôt de leur immeuble, aucun n'a calculé pour sa propriété une valeur négative. Notre étude nous a aussi permis de cerner l'apparition d'un groupe d'entrepreneurs-rénovateurs qui, stimulés

par les subventions du PAREL et les améliorations apportées aux quartiers par le PAREL et le PAQ, achètent les "pires" immeubles pour y apporter des rénovations importantes.

Les changements de politiques qui visent à stimuler la remise en état des logements peuvent avoir des répercussions différentes sur les deux groupes de propriétaires-bailleurs. Des modifications aux déductions pour amortissement favoriseraient davantage l'entrepreneur-rénovateur "professionnel" que le propriétaire-bailleur typique qui vit dans sa propriété et qui en loue un ou deux logements. Une hausse des subventions du PAREL favoriserait les deux groupes. Une amélioration des mécanismes de versement des subventions toucherait plutôt les propriétaires-bailleurs qui possèdent la plupart des immeubles situés dans les quartiers admissibles au PAREL.

13. REMERCIEMENTS

Le Comité directeur de la SCHL nous a beaucoup aidés dans notre étude. Ses membres ont revu attentivement les premières ébauches du questionnaire et ont participé à la mise au point des instruments définitifs d'enquête. Leur connaissance intime du programme de remise en état des logements s'est révélée inestimable lors de l'établissement de l'hypothèse à vérifier. Je remercie tout particulièrement la coordonnatrice du projet, Katharine Kemp, ainsi que Robert Hale, Rita Martin, André Asselin, Gary Kyer et Pauline Whelan. Je désire également remercier Chuck Lyon, de Statistique Canada, qui nous a conseillés sur la nature des instruments d'enquête et sur la façon d'administrer le projet.

De même, je voudrais remercier les directeurs de succursale de la SCHL qui ont consacré de nombreuses heures à dresser les listes de demandeurs du PAREL. Ce sont MM. Gil Mervyn, G. Playford, M. Tucker et Gilles Thibeault, de Vancouver, London, Halifax et Québec, respectivement.

J'aimerais aussi souligner la persévérance, la professionnalisme et la très haute qualité du travail de Corinne Angell, qui a dirigé les étapes de l'enquête. Nous sommes également redevables au professeur Dominique Achour de l'Université Laval, qui s'est occupé de l'enquête à Québec, ainsi que des interviews avec les directeurs des banques et des autres institutions prêteuses des secteurs admissibles au PAQ. Enfin, nous tenons à remercier Janice Doyle et Bonnie Schoenberger, qui ont dactylographié d'innombrables tableaux et qui ont vu à la mise en forme du rapport final.

RÉSUMÉ DES CONSTATATIONS

1. INTRODUCTION

Cette étude vise à cerner les déterminants des travaux de remise en état des logements à loyer dans les secteurs admissibles au PAREL. Elle explique pourquoi certains demandeurs du PAREL décident de procéder à des travaux et pourquoi d'autres se retirent du programme. Elle explique aussi pourquoi certains propriétaires-bailleurs entreprennent une remise en état de leur immeuble sans profiter des subventions et pourquoi d'autres se retirent du programme et n'effectuent aucune remise en état. L'étude cerne les facteurs de l'ampleur des travaux de remise en état dans les secteurs admissibles au PAREL. Elle précise aussi les caractéristiques des propriétaires-bailleurs, des immeubles et des quartiers admissibles au PAREL, les genres de travaux qui sont effectués ou projetés par les demandeurs et enfin le rendement financier avant et après les travaux. Enfin, l'étude expose quelques modifications qui pourraient accroître l'efficacité et la popularité du PAREL.

2. CARACTÉRISTIQUES DES PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS, DES IMMEUBLES, DES QUARTIERS ET DES VILLES

2.1 Les quatre villes

L'enquête menée auprès des demandeurs du PAREL a été effectuée dans les villes de Vancouver, London, Halifax et Québec. Ces villes ont été

choisies surtout parce qu'elles représentaient des marchés et des régions de caractère différent et parce que la participation au programme PAREL en 1980 a été beaucoup plus forte dans ces villes que dans la plupart des autres régions urbaines du Canada. En effet, le taux de participation de 1980 nous a permis de prélever un échantillon comprenant au moins 50 répondants dans chaque ville.

Il ressort de l'examen de certaines statistiques que les caractéristiques du stock de logements ainsi que les conditions du marché diffèrent entre les quatre villes. Vancouver se caractérise par un marché vigoureux et des taux d'inoccupation très bas, des hausses vertigineuses du prix des logements et le plus faible pourcentage de vieux appartements. Québec se distingue par des subventions très élevées par suite des programmes d'aide complémentaire offerts par le gouvernement fédéral, la province et la ville. C'est à London que l'on retrouve le plus fort pourcentage de vieux logements qui pourraient être admissibles à la remise en état. Enfin, Halifax enregistre depuis longtemps la plus forte hausse du taux de participation au PAREL; c'est dans cette ville, en 1980, que l'industrie et le parc immobilier ont bénéficié le plus des subventions du programme.

2.2 Participation au programme

Vancouver, qui affichait un marché serré en 1980, un taux d'inoccupation presque nul et un accroissement du prix des logements, a enregistré la plus forte proportion de retraits de demandes PAREL. La subvention impose des restrictions quant au genre et à l'étendue des travaux nécessaires, aux augmentations de loyer et à la revente de la propriété, et bon nombre de propriétaires-bailleurs dans cette ville sont d'avis que ces contraintes

entraînent un coût supérieur au montant de la subvention. Vancouver compte d'ailleurs le plus fort pourcentage de demandeurs qui, après s'être retirés du PAREL, ont entrepris à leurs frais la remise en état de leur immeuble.

À Québec, aucun répondant ne s'est retiré du programme pour effectuer lui-même les travaux. Cette ville compte d'ailleurs le plus fort pourcentage de demandeurs (75,7 %) qui sont allés de l'avant et qui ont bénéficié de subventions des administrations fédérale, provinciale et locale. La faible proportion d'annulations de demandes à Québec s'explique par l'ampleur des subventions offertes.

C'est à London que l'on a retrouvé la plus forte proportion de répondants qui se sont retirés du programme avant de décider de ne pas remettre en état leur immeuble. D'après les responsables du PAREL, le programme a démarré lentement en 1980, en partie parce que les programmes du gouvernement laissaient sceptiques les propriétaires-bailleurs. De fait, le taux de participation a été moins élevé que prévu si l'on considère le grand nombre d'immeubles dans le centre-ville qui ont besoin d'être remis en état. La faible participation provenait du refus des propriétaires-bailleurs d'accepter les restrictions imposées par le PAREL quant aux hausses de loyer. La demande de services de remise en état semble cependant avoir créé une certaine pression chez les entrepreneurs. La plupart d'entre eux ont beaucoup de contrats subventionnés par les programmes fédéraux et provinciaux d'économie d'énergie et de remise en état des logements et le montant des soumissions est très élevé. Le marché des services de remise en état ne semble pas concurrentiel.

À Halifax, les répondants ont tendance à demeurer avec le PAREL et à remettre en état leur immeuble. Le taux d'annulations dans cette ville n'a

2.3.4 Âge des immeubles

L'âge moyen des immeubles dans l'échantillon est de 66 ans. La moitié ont été construits avant 1915, 64 % avant 1920 et 90 % avant 1945. Seulement 5 % ont été construits depuis 1960. La répartition par âge des immeubles varie systématiquement d'une ville à l'autre. C'est à London que l'on retrouve les plus vieux immeubles, l'âge moyen étant de 72 ans, puis à Halifax et à Québec. À Vancouver, l'immeuble moyen a 55 ans. La répartition par âge diffère également selon l'état de la demande présentée par les propriétaires-bailleurs. Les immeubles remis en état aux termes du PAREL sont les plus vieux, alors que les immeubles non rénovés ont, en moyenne, 10 ans de moins. Les propriétaires de vieux immeubles sont plus portés à entreprendre des travaux subventionnés par le PAREL. Cette conclusion confirme le fait que les subventions s'appliquent aux immeubles qui ont besoin d'une remise en état plus importante par suite d'une détérioration et d'une obsolescence fonctionnelle accrues.

2.4 Caractéristiques des propriétaires-bailleurs

2.4.1 Revenu

Cinquante-six pour cent des propriétaires-bailleurs ont déclaré un revenu imposable de 16 000 $ ou moins en 1980 et 84 %, un revenu de 25 000 $ ou moins. Sur les 176 qui ont répondu à la question sur le revenu, seulement quatre ont déclaré un revenu imposable supérieur à 55 000 $ pour 1980. Il n'existe aucune relation entre le revenu et la

décision d'un propriétaire-bailleur de remettre ou non en état son immeuble. On ne peut d'ailleurs généraliser cette conclusion puisque l'échantillon comprend seulement les propriétaires-bailleurs qui ont songé au PAREL. Quelques riches propriétaires d'immeubles situés dans des secteurs admissibles au PAREL peuvent fermer les yeux sur le besoin de remise en état et simplement conserver la propriété dans son état délabré pour la valeur du terrain.

2.4.2 Mode d'occupation

Près de la moitié (48 %) des demandeurs du PAREL demeurent dans leur immeuble. Le nombre de propriétaires qui ont rénové en profitant de la subvention du PAREL, ou qui ont abandonné le projet, ne varie pas selon qu'il s'agit d'un propriétaire-occupant ou d'un propriétaire-bailleur non occupant. Les répartitions du revenu ont cependant différé entre les propriétaires-bailleurs occupants et les autres propriétaires. Aucun propriétaire-bailleur occupant n'a déclaré plus de 45 000 $ de revenu imposable; 68,6 % ont gagné moins de 16 000 $, comparativement à 44,6 % chez les propriétaires-bailleurs qui n'habitent pas leur immeuble.

2.4.3 Âge

La répartition par âge des demandeurs du PAREL ne fait pas ressortir d'écart important. D'après les administrateurs du programme à London et à Halifax et d'après les conclusions d'une étude sur la remise en état des

logements effectuée à Québec,* il semblerait que les secteurs admissibles au PAQ renferment une proportion anormalement élevée de propriétaires-bailleurs âgés. Les chiffres du recensement de 1971 indiquent qu'en moyenne 29,4 % de la population des quatre villes ont plus de 55 ans, comparativement à 24,3 % dans l'échantillon. Étant donné que les propriétaires d'immeubles dans les secteurs admissibles au PAQ tendent à être plus âgés que les propriétaires-bailleurs d'autres quartiers des villes, et du fait que les demandeurs du PAREL qui constituent l'échantillon sont plus jeunes que le chef de ménage typique dans les villes, il faudrait conclure, a fortiori, que les propriétaires-bailleurs âgés sont moins portés que les autres à remettre en état leur immeuble.

2.4.4 Forme juridique

Près de 90 % des propriétaires-bailleurs interviewés possèdent leur immeuble en propre ou avec un associé. Seulement 11 % des demandeurs du PAREL sont des sociétés. Bien que la question financière et les motifs invoqués par une société puissent différer de ceux des propriétaires-bailleurs non constitués en société, cette différence n'intervient pas dans la décision d'entreprendre des travaux de remise en état ou de présenter une demande dans le cadre du PAREL. Les statistiques sur le pourcentage de propriétaires constitués en société parmi les trois groupes de demandeurs ne révèlent pas de différences. Les propriétaires constitués et non constitués possèdent des immeubles de taille, de type et d'ossature similaires.

---

* Analyse des investissements immobiliers, CUI-16295 (A), Faculté des sciences de l'administration, Université Laval, le 3 décembre 1981.

On a cependant constaté des écarts statistiquement importants dans la proportion de propriétaires constitués qui font partie de l'échantillon de demandeurs dans les quatre villes: 24 % et 13 % respectivement des demandeurs du PAREL à Halifax et à London sont constitués en société, contre moins de 4 % des propriétaires-bailleurs de Vancouver et de Québec. Cette observation confirme l'hypothèse des responsables du PAREL à Halifax selon laquelle les prix peu élevés des immeubles et la possibilité d'entreprendre des travaux de remise en état attirent davantage les investisseurs dans les secteurs admissibles au PAQ.

2.4.5 Gestion des immeubles

Presque tous les immeubles de l'échantillon sont gérés par leur propriétaire. Seulement 12 répondants sur 215 ont embauché un gérant. Ces observations appuient l'hypothèse générale voulant que les propriétaires-bailleurs dans les secteurs admissibles au PAQ ne soient, au mieux, que de petits exploitants.

Il y a une relation statistiquement importante entre l'état définitif de la demande présentée dans le cadre du PAREL et le style de gestion des propriétaires. En effet, les clients du PAREL diffèrent des autres propriétaires en ce qu'ils gèrent eux-mêmes leur immeuble; les propriétaires qui engagent un gérant sont moins portés à entreprendre des travaux de remise en état que ceux qui s'en chargent eux-mêmes.

2.4.6 Actif immobilier des propriétaires-bailleurs

Quarante et un pour cent des demandeurs du PAREL possèdent plus d'un immeuble résidentiel à loyer. Bien que le niveau général de revenu des demandeurs soit assez bas, un fort pourcentage de demandeurs détiennent beaucoup d'autres propriétés. Les propriétaires-bailleurs de ce genre possèdent en moyenne 4,0 immeubles résidentiels à loyer; le plus important en a 60.

Bien que 89 demandeurs sur 218 aient eu d'autres immeubles au moment de présenter leur demande, seulement 41 détenaient des propriétés qui auraient pu être admissibles au PAREL. Nous n'avons trouvé aucune relation statistique entre l'importance du portefeuille immobilier du demandeur et l'état définitif de sa demande dans le cadre du PAREL. Cependant, 79,2 % des demandeurs constitués en société, par comparaison à 38,9 % des non-constitués, possèdent d'autres immeubles. Aucun écart significatif du point de vue statistique n'a été constaté entre le nombre d'immeubles possédés par les propriétaires-bailleurs de ces deux groupes. Seulement 19,2 % des propriétaires-bailleurs occupants, contre 60,5 % des propriétaires-bailleurs non occupants, possèdent d'autres immeubles. Les 20 propriétaires-occupants qui possèdent d'autres immeubles avaient, en moyenne, deux autres immeubles à loyer, par comparaison à 4,6 chez les propriétaires-bailleurs non occupants.

2.4.7 Expérience des propriétaires-bailleurs en matière de remise en état

Trente-six pour cent des répondants ont entrepris des travaux de remise en état depuis cinq ans. Dans l'ensemble, chacun de ces répondants a remis en état un peu plus de deux immeubles. Le rénovateur le plus

prolifique a remis en état 12 propriétés au cours des cinq années précédentes. Le pourcentage de propriétaires avec expérience préalable varie selon l'état définitif de la demande présentée: seulement 27 % des répondants qui n'ont pas remis en état leur immeuble après avoir présenté une demande au PAREL avaient déjà effectué des travaux de remise en état. Une forte proportion de répondants (37,1 %) qui ont présenté une demande dans le cadre du PAREL avaient déjà remis des immeubles en état. Cinquante-sept pour cent des propriétaires qui ont effectué des travaux de remise en état sans l'aide du PAREL avaient déjà de l'expérience en la matière.

L'enquête a révélé que les propriétaires avec expérience sont plus portés à remettre en état les autres immeubles qu'ils possèdent et ce, sans l'aide du PAREL. Cette observation laisserait entendre que les propriétaires acquièrent de l'expérience de la remise en état avec le PAREL et qu'une fois cette étape passée, ils sont suffisamment confiants pour entreprendre à leurs frais d'autres travaux du genre.

L'expérience des répondants en matière de remise en état varie selon la forme juridique et le mode d'occupation. Seulement 32,5 % des propriétaires non constitués en société ont déjà effectué des travaux de remise en état, par comparaison à 66,7 % des propriétaires constitués en société. Les propriétaires non constitués de ce groupe ont remis en état une moyenne de 1,9 immeuble comparativement à 3,4 dans le cas des propriétaires constitués. Même si les propriétaires constitués sont davantage portés à entreprendre des travaux de remise en état dans leur immeuble, la plupart des travaux du genre sont effectués par 89 % des répondants non constitués. Les statistiques révèlent que les propriétaires-bailleurs professionnels ont beaucoup plus tendance à remettre en état leurs immeubles. Bien que cette conclusion ne prouve pas que le besoin de réparations de ces

immeubles et les programmes fédéraux de subventions attirent ce genre de propriétaires, elle autorise cette hypothèse.

2.5 Durée de possession

En moyenne, les demandeurs du PAREL étaient propriétaires de leur immeuble depuis 8,37 ans. Le nombre d'années de possession ne varie pas de façon systématique entre les quatre villes.

Un tiers des propriétaires-bailleurs échantillonnés ont acquis leur immeuble depuis l'institution du PAREL en 1974. Vingt-sept pour cent des demandeurs du PAREL ont acheté leur immeuble dans les 12 mois précédant leur demande d'aide. L'analyse de nos statistiques révèle que la tendance à effectuer des travaux de remise en état est plus prononcée chez les acheteurs récents d'immeubles dans les secteurs admissibles au PAREL. On constate de plus que les propriétaires-bailleurs professionnels sont plus portés à demander une subvention en vertu du PAREL dans les 12 mois de la date d'achat de leur immeuble. Ce genre de propriétaire présente les caractéristiques suivantes: il est constitué en société, il ne demeure pas dans l'immeuble à remettre en état, il possède d'autres propriétés, il a déjà une expérience des travaux de remise en état et il embauche des gérants pour administrer ses logements. Même si l'analyse du comportement des propriétaires constitués et non constitués dans les quatre villes est le fruit de tests statistiques très superficiels, nous avons quand même noté une différence marquée à Halifax, où 58 % des propriétaires constitués, contre 15 % de propriétaires non constitués, ont présenté une demande dans le cadre du PAREL dans les 12 mois suivant l'achat de leur propriété.

C'est à Halifax que l'on a retrouvé le plus grand nombre de propriétaires-bailleurs constitués en société et la plus forte proportion de clients qui ont présenté une demande dans l'année suivant l'achat de leur immeuble.

Nos données appuient les observations formulées par les responsables du PAREL à Halifax. Ces derniers ont remarqué que le programme incite les investisseurs à acheter des immeubles dans les secteurs admissibles au PAQ afin de pouvoir profiter des subventions en vertu du PAREL. Nos données confirment également le fait que les taux de mutation de propriété sont liés à la remise en état des immeubles.

2.6 Changements perçus au niveau des quartiers

La plupart des propriétaires-bailleurs remarquent qu'il y a des travaux de remise en état dans leur quartier. Un très petit nombre n'ont constaté aucune activité du genre dans leur quartier. Trente et un pour cent ont constaté un grand nombre de remises en état. Les réponses ne varient pas systématiquement selon l'état définitif de la demande aux termes du PAREL, et la perception des changements au niveau du quartier ne joue donc pas sur la propension des demandeurs à aller de l'avant avec leurs plans. Au niveau des villes, les répondants d'Halifax se distinguent des autres, en ce que 41 % ont remarqué de nombreux projets de remise en état dans leur quartier. Dans le groupe de Québec, deux seulement n'ont pas constaté d'autres travaux de remise en état dans leur quartier immédiat.

La proportion de propriétaires occupants qui ont remarqué un grand nombre d'immeubles remis en état dans leur quartier est de 22,8 % à

comparer à 34,5 % des propriétaires non occupants. Quarante-sept pour cent des propriétaires d'immeuble d'appartements ont remarqué un grand nombre de remises en état, à comparer à 28 % des autres propriétaires-bailleurs.

Pour le répondant, il y a un lien étroit entre le sentiment d'amélioration de son quartier et sa perception de la mesure dans laquelle les autres immeubles du quartier sont remis en état. On a demandé aux propriétaires-bailleurs qui n'ont pas perçu de changement dans le quartier si ces changements sont importants à leurs yeux dans la décision de remettre leur immeuble en état. Les changements étaient "très importants" pour seulement 29 % d'entre eux. Cette proportion est faible, étant donné que 78 % ont trouvé que leur quartier s'améliore ou reste le même, et que la plupart des répondants interviewés ont tendance à exagérer l'importance des événements positifs. Les répondants d'Halifax se distinguent de ceux des autres villes en ce que plus de deux fois plus de propriétaires-bailleurs considèrent que le changement du quartier est "très important". Halifax est également la ville qui compte la plus forte proportion de répondants qui ont perçu de nombreuses remises en état dans leur quartier et qui croyaient que celui-ci s'améliorait.

On a aussi trouvé une corrélation relativement forte entre l'importance de l'évolution du quartier et l'ampleur des travaux perçue par le répondant dans son quartier: 41,9 % des répondants qui ont constaté un grand nombre de travaux de remise en état ont déclaré que ceux-ci améliorent leur quartier, à leurs yeux. Les données nous révèlent que les propriétaires-bailleurs qui n'ont remarqué aucune construction neuve ont tendance à tenir compte de l'évolution de leur quartier lorsqu'ils décident de remettre en état leur immeuble. Cette conclusion appuie l'observation selon laquelle les travaux de remise en état et les améliorations apportées

par le PAQ (et non la construction de remplacement) sont liés à la perception de l'évolution du quartier, laquelle constitue un facteur important chez la plupart des propriétaires-bailleurs qui décident de remettre en état leur immeuble.

2.7 Discussion

Après examen des caractéristiques des immeubles, des propriétaires et des quartiers, il ressort que les propriétaires-bailleurs qui ont récemment acquis leur immeuble sont davantage portés à le remettre en état et à demander une subvention dans le cadre du programme PAREL. Le degré de "professionnalisme" du propriétaire est donc directement lié à sa décision de remettre son immeuble en état peu de temps après l'avoir acquis. Il y a également un lien entre l'âge de l'immeuble et la probabilité de travaux de remise en état.

Nous pensions que l'âge des propriétaires-bailleurs influerait sensiblement sur la probabilité de remise en état de l'immeuble, mais le nombre de cas dans l'échantillon était trop petit pour faire ressortir des différences significatives du point de vue statistique. La perception de l'état du quartier par le propriétaire-bailleur n'a, en général, aucun lien avec sa tendance à remettre en état son immeuble. Les demandeurs qui tiennent compte des changements dans leur quartier lorsqu'ils décident de remettre en état leur immeuble semblent avoir mesuré ces changements au nombre de propriétés dans leur quartier qui sont remises en état et non à la présence d'immeubles neufs. Les propriétaires-bailleurs qui possèdent des immeubles dans des secteurs où s'effectuent des constructions neuves ont choisi de

remettre en état leur propriété plutôt que de la remplacer. Le PAREL pourrait donc privilégier la remise en état par rapport à la construction de remplacement.

Bien que les propriétaires-bailleurs aient un faible revenu, certains possèdent un important actif immobilier. Beaucoup ont déjà effectué des travaux de remise en état et ont acquis une expérience dans ce domaine. Le degré de "professionnalisme" chez les propriétaires-bailleurs, qui se mesure à leur portefeuille immobilier, à leur expérience en matière de rénovation ou à leur appartenance à une corporation, ne semble pas varier en fonction de l'état définitif de la demande. Ces facteurs regroupés ne tendent pas à accroître la probabilité d'exécution de travaux chez un propriétaire-bailleur. Il existe, cependant, des différences d'une ville à l'autre. Les demandeurs du PAREL à Halifax comptent la plus forte proportion de propriétaires-bailleurs d'expérience. Quarante pour cent des propriétaires-bailleurs de Vancouver et de Québec possèdent seulement l'immeuble dans lequel ils vivent et n'ont jamais entrepris des travaux du genre.

La répartition des propriétaires-bailleurs selon l'expérience ne fait pas ressortir de différence appréciable au niveau de leur tendance à exécuter des travaux de remise en état. Il y a cependant une corrélation avec la durée de possession de l'immeuble: 44,4 % de la plupart des propriétaires-bailleurs professionnels ont présenté une demande d'aide financière dans les 12 mois suivant l'achat de l'immeuble, par comparaison à 15,5 % chez les propriétaires sans expérience qui possèdent un seul immeuble. Le degré de "professionnalisme" du propriétaire-bailleur, que l'on mesure par le fait qu'il est constitué en société, qu'il détient d'autres propriétés ou qu'il a de l'expérience en matière de travaux de

remise en état, n'est pas lié aux caractéristiques de l'immeuble.

3. ÉTAT DES IMMEUBLES ET TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT

3.1 État des immeubles

Cinquante et un pour cent des demandeurs sont d'avis que leur immeuble présente à peu près le même état que les autres propriétés adjacentes. Vingt-deux pour cent considèrent que leur immeuble est en "meilleur" état et 27 % estiment le contraire. La symétrie entre les réponses "meilleur" et "pire" laisse croire que les immeubles des demandeurs sont représentatifs de ceux qui se trouvent dans les quartiers admissibles au PAREL: les demandeurs sont voisins l'un de l'autre. Les résultats de l'enquête révèlent que l'état de l'immeuble constitue un facteur déterminant dans la décision d'un demandeur du PAREL de procéder aux travaux envisagés. Près de 70 % des demandeurs qui n'ont pas effectué la remise en état de leur immeuble possèdent des propriétés dont la valeur médiane est supérieure à celle des immeubles des demandeurs du PAREL dans chaque ville. Si l'on exclut les propriétaires-bailleurs qui perçoivent leur immeuble comme étant dans le même état que ceux de leur quartier, 65,0 % des propriétaires-bailleurs qui ont mené à bien leurs travaux de remise grâce à l'aide financière qu'ils ont reçue dans le cadre du PAREL classent leur propriété dans la catégorie des "pires" logements. La probabilité d'exécution de travaux de remise en état chez un propriétaire est directement liée à la détérioration qu'il perçoit dans son immeuble.

Bien que l'état des immeubles possédés par les demandeurs du PAREL ait semblé représentatif de l'état général du stock de logements dans les secteurs admissibles au PAQ et au PAREL, la probabilité qu'un propriétaire entreprenne la remise en état de son immeuble avec une aide financière du PAREL est plus élevée chez les propriétaires qui possédent les "pires" immeubles. Le PAREL atteint donc davantage les propriétaires et les occupants des "pires" immeubles. Étant donné que le qualificatif "pire" découle de l'opinion que se fait le propriétaire de son immeuble par rapport aux immeubles avoisinants, nos conclusions confirment la théorie selon laquelle l'amélioration de l'état d'un quartier favorise les travaux de remise en état des logements.

3.2 État des immeubles et caractéristiques des propriétaires-bailleurs

Nous avons dressé des tableaux de contingence pour examiner le lien existant entre les caractéristiques des propriétaires-bailleurs et l'état de leur immeuble. La perception de l'état de l'immeuble par le propriétaire-bailleur n'a pas différé selon le niveau de revenu, l'âge, le mode d'occupation et la plupart des variables décrivant la perception du propriétaire-bailleur à l'égard des changements survenus dans son quartier.

Vingt-sept pour cent de tous les demandeurs croient posséder un immeuble "pire" que les autres, tandis que la moitié des propriétaires constitués en corporation disent la même chose. Les données laissent donc entendre que la perception du niveau de détérioration de l'immeuble serait fonction du degré de professionnalisme du propriétaire-bailleur.

C'est chez les demandeurs qui ont acheté leur immeuble depuis moins de 12 mois que l'on observe la plus forte relation entre les caractéristiques du propriétaire-bailleur et l'état de l'immeuble: 50,9 % des propriétaires qui présentent une demande dans le cadre du PAREL dans les 12 mois suivant la date d'achat de leur propriété considèrent que leur immeuble est dans un état plus délabré que les bâtiments environnants. Les rénovateurs "professionnels" ainsi que les demandeurs plus déterminés tendent à acheter des immeubles de piètre qualité en vue de les remettre en état.

Le PAREL est donc déterminant de trois façons: en premier lieu, il incite certains propriétaires-bailleurs à remettre en état leur immeuble parce qu'il réduit le coût perçu de la rénovation; en deuxième lieu, il modifie la forme juridique des propriétaires-bailleurs, qu'il amène à s'installer dans des secteurs admissibles au PAQ, où ils sont alors plus portés à remettre en état leur logement; en troisième lieu, en favorisant la remise en état et l'amélioration de certains immeubles, le PAREL fait paraître les autres immeubles plus délabrés, ce qui attire justement les propriétaires qui tendent davantage à entreprendre des projets de remise en état.

3.3 Travaux de remise en état

Les travaux de peinture viennent en tête de liste chez la plupart des propriétaires-bailleurs (57,6 %) qui décident de rénover leur immeuble. Cela n'est pas surprenant puisque la plupart des autres travaux exécutés dans un immeuble nécessitent également une nouvelle peinture pour certaines parties de l'édifice. On retrouve ensuite les travaux d'isolation, qui s'expliquent en partie par le souci du propriétaire-bailleur d'économiser l'énergie et, en partie, par l'existence des subventions du PITRC. Les

travaux les moins fréquents touchaient la charpente de l'immeuble: seulement 12,4 % des répondants ont procédé à des travaux de ce genre.

Voici la liste générale des principaux types de travaux de remise en état: peinture, isolation, installations électriques, toiture, autres mesures d'économie d'énergie, plomberie et amélioration des dispositifs de prévention d'incendie de l'immeuble. À l'exception de la peinture, ces travaux ne sont pas d'ordre esthétique. Parmi les travaux effectués le moins souvent, mentionnons les réparations à la charpente, le remplacement des appareils ménagers, les "autres" travaux, l'aménagement paysager, les réparations à l'apparence extérieure de l'immeuble et la pose de moquette. Tous ces travaux, sauf les réparations à la charpente, présentent un caractère esthétique.

Vingt-sept pour cent des répondants ont modifié le plan de l'immeuble en déplaçant des murs intérieurs. Près d'un quart ont refait entièrement l'intérieur de l'immeuble et 12 % en ont modifié le nombre de logements. Nous n'avons trouvé aucune différence significative du point de vue statistique entre les diverses catégories de demandes dans le cadre du PAREL.

À quelques exceptions près, on a constaté que les travaux effectués par les propriétaires-bailleurs, subventionnés ou non en vertu du PAREL, étaient similaires. Les propriétaires-bailleurs subventionnés ont préféré des travaux d'isolation et d'autres mesures d'économie d'énergie. Les rénovateurs non subventionnés ont le plus souvent ajouté des appareils ménagers et posé des moquettes. Les bénéficiaires du PAREL ont entrepris plus souvent que les autres un grand nombre de travaux coûteux, par exemple aux installations électriques et à la plomberie.

Le volume des travaux exécutés diffèrent entre les quatre villes. L'écart provient du pourcentage élevé de répondants de Québec qui ont entrepris beaucoup de travaux de nature très différente. Les répondants de cette ville ont cependant laissé de côté trois genres de travaux, soit le remplacement d'appareils ménagers, l'amélioration de l'apparence extérieure de l'immeuble et les "autres" travaux. En effet, l'aide à l'achat d'appareils ménagers n'est pas prévue dans le PAREL ni dans le programme de subventions du Québec; en outre, l'échantillon de Québec ne comprenait pas un seul propriétaire-bailleur qui ait fait des travaux de remise en état sans l'aide du PAREL.

L'ampleur des travaux exécutés varie selon l'état de l'immeuble. À l'exception de la réfection des toitures, la très forte proportion de propriétaires qui ont effectué un grand nombre de travaux considéraient que leur immeuble était dans un état plus délabré que celui des propriétés adjacentes. L'écart a été encore plus grand dans le cas des travaux coûteux de plomberie et d'électricité. Ce sont les propriétaires qui possèdent les "pires" immeubles qui ont le plus souvent modifié les plans d'étage et refait entièrement l'intérieur de leur immeuble.

Bien que les propriétaires-bailleurs occupants ne se distinguent pas des autres pour l'évaluation de l'état de leur immeuble, ils ont, cependant, effectué beaucoup de travaux dans tous les domaines, mais de façon moins fréquente que les propriétaires-bailleurs non occupants. Près de la moitié des propriétaires professionnels ont refait entièrement l'intérieur de leur immeuble. Quarante pour cent en ont modifié le plan. Vingt-trois pour cent ont modifié le nombre de logements. Il semble y avoir deux perceptions de la remise en état chez les propriétaires-bailleurs.

Pour certains, la remise en état de leur immeuble consiste à y effectuer quelques réparations, à y éliminer certains défauts de base ou à pallier à un entretien négligé. D'autres transforment l'immeuble et en changent la fonction. Les grands travaux de remise en état qu'entreprennent les propriétaires-bailleurs professionnels équivalent à une rénovation.

Parmi le groupe de propriétaires professionnels, ce sont les demandeurs du PAREL qui ont acheté leur immeuble dans les 12 mois précédents qui ont eu tendance à effectuer les rénovations les plus importantes: 37,5 % d'entre eux ont modifié le nombre de logements; 54 % ont déplacé des murs intérieurs; et 58,3 % en ont refait entièrement l'intérieur. C'est le propriétaire-bailleur professionnel qui achète des immeubles pour les remettre en état qui effectue, le plus souvent, les plus grands travaux. Un tiers de tous les immeubles où le nombre d'appartements a changé ont été achetés par ce groupe, qui représente 11 % de tous les demandeurs. Les chiffres indiquent clairement que le propriétaire-bailleur "professionnel" achète des immeubles admissibles au PAREL dans le but de les remettre en état, ce qui a pour conséquence d'attirer des locataires plus à l'aise.

3.4 Répercussions de différents changements au niveau des subventions du PAREL

Si l'on compare les travaux effectués par les propriétaires-bailleurs de Québec avec ceux des répondants des trois autres villes, on constate qu'une augmentation des subventions entraîne des travaux plus poussés.

Vingt-sept pour cent des propriétaires-bailleurs à qui on a demandé s'ils auraient entrepris sans subvention les mêmes travaux ou auraient exécuté une partie des travaux, alors 35 % ont répondu qu'ils n'auraient

pas dérogé à leur projet initial. La moitié des bénéficiaires du PAREL à Québec, contre 15 % dans les autres villes, n'auraient pas fait de travaux de remise en état sans subvention. Du fait que 38 % auraient quand même exécuté une partie des travaux, il ressort que la subvention accroît également le taux de rénovation des vieux logements.

Les données indiquent clairement que les subventions influent sur l'environnement physique et d'affaires dans les quartiers admissibles au PAREL; de fait, ces changements peuvent toucher l'investisseur immobilier de différentes façons. Il se peut que le PAREL améliore un quartier au point d'attirer de nouveaux investisseurs qui achèteront des immeubles à bas prix dans l'intention d'en tirer un bénéfice par des travaux de remise en état. De plus, le programme peut faire croire aux autres propriétaires-bailleurs que le quartier évoluera, ce qui réduira par conséquent le risque qu'ils associent à tout investissement dans des travaux de remise en état. Ces effets indirects influent davantage sur le propriétaire-bailleur professionnel que sur le propriétaire occupant qui possède un appartement supplémentaire dans son sous-sol.

On a demandé aux propriétaires-bailleurs subventionnés en vertu du PAREL s'ils auraient effectué plus de travaux avec une subvention doublée: 43,8 % ont répondu dans l'affirmative, mais on n'en a enregistrés qu'un très petit nombre à Québec: en effet, la combinaison des subventions fédérale, provinciale et municipale leur permet d'effectuer autant de travaux qu'ils jugent nécessaires. C'est à Vancouver - où l'on a enregistré le plus faible taux d'inoccupation et les plus fortes hausses de prix des logements en 1980 - que l'on a trouvé le plus grand nombre de propriétaires-bailleurs qui auraient entrepris des travaux plus poussés s'ils avaient pu bénéficier d'une aide accrue.

Le volume des travaux qui auraient été exécutés avec le double de la subvention varie selon certaines des caractéristiques des propriétaires-bailleurs. Ceux qui possèdent les immeubles les plus délabrés auraient effectué un plus grand nombre de travaux s'ils avaient disposé d'une somme plus importante. Les propriétaires-occupants ont tendance à faire moins de travaux que les autres et ils ne feraient pas plus si la subvention était doublée: 60 % des propriétaires-occupants mènent à bien les travaux de réparation qu'ils jugent nécessaires. Une forte proportion de propriétaires constitués en corporation disent qu'un accroissement des subventions les inciterait à entreprendre plus de travaux. Un pourcentage de 38,7 des propriétaires qui ont acheté un immeuble et demandé une subvention en vertu du PAREL dans les 12 mois qui ont suivi auraient fait plus de travaux avec une subvention d'un montant supérieur; on constate, cependant, que 45,9 % des propriétaires de longue date possèdent des immeubles qui nécessitent plus de réparations. Bien que l'écart entre les deux groupes ne soit pas significatif du point de vue statistique, la plus faible proportion de demandeurs de la première année laisserait croire que la plupart des répondants ont effectué les travaux qu'ils jugeaient nécessaires à leur immeuble. Mis à part les travaux de nature générale ainsi que la peinture et l'isolation, on constate qu'un changement du montant de la subvention ne se répercuterait pas sur les grands travaux qui sont habituellement entrepris dans un projet de remise en état.

3.5 Discussion

Les immeubles des demandeurs du PAREL sont représentatifs de ceux qui sont situés dans les quartiers admissibles. L'échantillon ne semble pas faussé par l'un ou l'autre groupe d'immeubles (c.-à-d. "meilleur" ou

"pire"). Les propriétés des demandeurs sont représentatives, mais les propriétaires subventionnés en vertu du PAREL possèdent plus souvent que les autres les "pires" immeubles. L'importance du PAREL comme déterminant dans le processus de remise en état croît à mesure que se dégrade l'état des immeubles.

L'état de l'immeuble est lié aux caractéristiques du propriétaire-bailleur. On sait que les "pires" immeubles appartiennent le plus souvent à des sociétés et à des propriétaires-bailleurs qui ont de l'expérience dans le domaine de la remise en état. Ce qui ressort le plus, cependant, c'est le rapport entre la durée de possession et l'état de l'immeuble: en effet, les "pires" immeubles appartiennent plutôt aux propriétaires-bailleurs qui ont demandé une subvention en vertu du PAREL dans les 12 mois de la date d'achat de la propriété. Étant donné qu'une forte proportion de propriétaires-bailleurs "professionnels" acquièrent les "pires" immeubles pour une période relativement courte, la détérioration des immeubles ne saurait leur être imputable. Ces propriétaires-bailleurs ont choisi des immeubles de piètre qualité et la rapidité avec laquelle ils présentent une demande de subvention et entreprennent les travaux de remise en état nécessaires fait croire qu'ils ont acheté l'immeuble précisément pour le remettre en état.

L'aide accordée par l'État aux propriétaires-bailleurs les incite moins à entreprendre des travaux de remise en état et accroît le volume des travaux qu'ils effectuent. Une modification au programme se répercuterait principalement sur le nombre total et sur la portée globale des projets de remise en état. Notre analyse ne nous permet pas de conclure qu'une hausse des subventions modifierait la forme juridique des propriétaires d'immeubles à loyer dans les secteurs admissibles au PAREL.

Une analyse de l'état des immeubles et de la perception des propriétaires-bailleurs à l'égard de leur quartier indique qu'un programme de remise en état a des conséquences externes positives qui favorisent d'autres travaux du genre. Il semblerait donc exister un niveau seuil au-delà duquel les subventions ne seraient plus nécessaires pour provoquer d'autres travaux de remise en état dans un quartier. Dès que ce seuil est atteint et que la dégradation d'un quartier commence à se résorber, on peut réduire l'importance critique des subventions. Il ne s'agit pas là d'une conclusion définitive. Elle se fonde en partie sur l'observation d'un pourcentage relativement élevé de propriétaires-bailleurs (35 %) dont la décision de rénover n'a pas été, selon leurs dires, influencée par l'existence de la subvention. Elle se fonde aussi en partie sur l'hypothèse voulant que, une fois déclenché, le processus de remise en état soit un mécanisme autogénérateur qui modifie l'environnement physique des quartiers et qui introduit une autre strate d'immeubles au sein de la catégorie "pires que la norme dans le quartier".

4. DÉPENSES ET RENDEMENT LIÉS À LA REMISE EN ÉTAT

4.1 Valeur des propriétés avant leur remise en état

La valeur marchande des immeubles des demandeurs s'établit entre 6 000 $ et 475 000 $. La valeur médiane se situe à 40 000 $; 25 % des répondants croient que leur immeuble vaut 75 000 $ ou plus. Vingt-cinq pour cent des 186 propriétaires (21,3 % de l'échantillon) qui ont pu évaluer la valeur marchande de leur propriété l'établissent à 25 000 $ ou moins. La valeur des propriétés varie parmi les trois groupes de

demandeurs du PAREL. Cet écart s'explique par les différences importantes que l'on retrouve au niveau de la valeur marchande d'une ville à l'autre: à Québec, la valeur moyenne est de 27 254 $ et à Vancouver, de 165 675 $. Ces différences sont attribuables en grande partie à la valeur des terrains: les propriétaires-bailleurs de Vancouver, dont la valeur marchande des propriétés est la plus élevée, indiquent que le terrain représente 70,6 % de cette valeur. À Québec, les répondants n'attribuent à l'emplacement ou à la grandeur du terrain que 15,9 % de la valeur de la propriété.

L'écart au niveau de la valeur des propriétés selon l'état définitif des demandes présentées dans le cadre du PAREL s'explique presque entièrement par des facteurs propres à chacune des villes. Après avoir pondéré ces valeurs pour éliminer les facteurs en cause, nous avons constaté que la valeur des propriétés est supérieure chez les propriétaires-bailleurs qui se sont retirés du programme et qui ont renoncé à entreprendre des travaux.

4.2 Recettes et dépenses avant les travaux de remise en état

Les recettes annuelles brutes se sont échelonnées entre 1 000 $ et 91 705 $. Les quartiles s'établissent à 3 600 $, 5 900 $ et 9 900 $. Les recettes moyennes au titre des loyers sont de 9 120 $. Ces chiffres comprennent le loyer théorique des propriétaires-occupants. Nous n'avons trouvé aucune différence statistique au niveau des recettes locatives brutes parmi les trois catégories de demandeurs du PAREL. Nous avons cependant trouvé une différence entre les quatre villes: à Vancouver, les recettes brutes des propriétaires-bailleurs s'établissent en moyenne à

13 913 $, comparativement à 9 282 $ à Halifax, à 7 358 $ à Québec et à 6 988 $ à London.

En moyenne, les dépenses annuelles brutes au titre des versements hypothécaires, des taxes foncières, du chauffage, de l'assurance et des autres frais d'exploitation s'élèvent à 7 416 $. L'écart entre les villes est en moyenne, plus élevé dans le cas des dépenses que dans le cas des recettes. À Vancouver, les propriétaires-bailleurs dépensent en moyenne 11 424 $ contre 8 464 $, 5 719 $ et 4 317 $ respectivement à Halifax, à London et à Québec.

Chez les 159 demandeurs qui ont pu répondre aux questions sur les recettes et les dépenses annuelles, les recettes annuelles nettes au titre des loyers se sont établies en moyenne à 1 227 $. On peut déceler des écarts d'une ville à l'autre en regroupant les chiffres pour Vancouver, London et Halifax. Les répondants de Québec touchent peut-être les recettes moyennes les moins élevées, mais la faible valeur de leur propriété réduit les versements hypothécaires. Aussi, leurs recettes annuelles nettes sont en moyenne supérieures de près de 3 000 $ à celles des répondants des autres villes.

Lorsqu'on inclut les gains en capital pour 1980 dans les recettes nettes, l'écart dans les gains nets parmi les catégories de demandeurs du PAREL devient significatif du point de vue statistique. Les rénovateurs non-subventionnés ont touché en moyenne 11 615 $ en 1980 comparativement à 5 864 $ et 3 199 $ dans le cas des non-rénovateurs et des clients du PAREL. Les propriétaires de London ont touché les gains les moins élevés (-1 686 $) et ceux de Vancouver, les plus élevés (21 070 $). Ces gains en capital n'ont presque pas modifié les recettes nettes des répondants de Québec.

4.3 Coût des travaux de remise en état

Le coût total des travaux de remise en état diffère sensiblement selon l'état définitif de la demande et selon la ville. Les travaux effectués par les clients du PAREL coûtent en moyenne 21 360 $, tandis que ceux des rénovateurs non subventionnés s'élèvent à 47 721 $. Quant aux non-rénovateurs, leurs travaux auraient, à leur avis, coûté 25 169 $. À Vancouver, les propriétaires-bailleurs ont dépensé 38 158 $ contre seulement 14 356 $ à London. À Québec et à Halifax, les dépenses ont été de 27 876 $ et 22 876 $ respectivement.

Les propriétaires-bailleurs de London sont portés à faire le moins de travaux, alors que ce sont ceux de Québec qui en font le plus. Les propriétaires-bailleurs de Vancouver n'ont fait qu'un petit peu plus de travaux que leurs collègues de London si l'on en croit leur liste de réparations importantes. Du fait que les rénovateurs de Vancouver n'exécutent pas de travaux coûteux, la seule explication plausible des coûts élevés de leurs travaux est le niveau élevé des prix pratiqués par leurs entrepreneurs. Les propriétaires-bailleurs de Vancouver ont payé 77,5 % de plus pour exécuter moins de travaux que le propriétaire-bailleur typique des trois autres villes.

En raison des coûts élevés de remise en état, la subvention maximale fixe de 2 500 $ diminue l'attrait relatif exercé par le PAREL en refrénant la tendance des propriétaires-bailleurs à remettre en état leur immeuble. Étant donné que les conditions du marché qui provoquent la hausse des coûts de remise en état entraînent aussi une augmentation rapide des loyers, le coût relatif des contraintes imposées par le PAREL s'accroît à mesure que diminue le montant relatif de la subvention.

Cette subvention maximale fixe de 2 500 $ par logement explique presque à elle seule les écarts que l'on enregistre au niveau des taux d'abandon du PAREL dans les quatre villes. Le coût élevé des travaux de remise en état aide également à comprendre pourquoi 38 % des propriétaires-bailleurs de Vancouver, contre 27 % de ceux des autres villes, ont décidé d'abandonner leur projet malgré l'extraordinaire demande de logements locatifs dans cette ville.

4.4 Subventions accordées

La subvention moyenne à la remise en état des logements est de 7 255 $. Les propriétaires-bailleurs de Québec reçoivent plus d'aide que les autres et reçoivent en moyenne 5 616 $ de la province. En moyenne, les subventions accordées dans le cadre du PAREL atteignent 5 534 $, mais les répondants de Québec reçoivent, en moyenne, les plus fortes subventions du PAREL. Ces derniers possèdent également les plus gros immeubles. Les clients du PAREL ont bénéficié de subventions qui leur ont permis d'absorber, en moyenne, 44,9 % de leurs coûts. Les prêts du PAREL ont couvert 35,0 % des coûts de remise en état et ce pourcentage a varié d'une ville à l'autre. Les propriétaires-bailleurs de Québec reçoivent, en proportion, l'aide la moins élevée du PAREL (30,23 %), suivis de ceux de Vancouver (33,5 %).

Les clients du PAREL à Vancouver dépensent moins en travaux de remise en état que les rénovateurs non subventionnés, même s'ils bénéficient d'une subvention fédérale égale au tiers de leurs coûts. En moyenne, les clients du PAREL déboursent 65 c. pour chaque dollar reçu à Vancouver, en comparaison de 62 c., 58 c. et 43 c. à Halifax, à London et à Québec. Etant donné

que le dollar marginal est nominal pour la plupart des clients situés dans les villes à l'extérieur du Québec, la subvention n'influe en rien sur la décision de ces propriétaires de remettre en état leur immeuble.

4.5 Emprunts

Les clients du PAREL empruntent en moyenne 11 098 $. Chez les rénovateurs non subventionnés, l'emprunt atteint en moyenne 42 009 $. Chez ces derniers, l'emprunt couvre 60 % de leur coût total, alors que chez les clients subventionnés, il permet d'absorber un tiers du coût global des travaux de remise en état.

Environ 40 % des propriétaires-bailleurs qui ont emprunté ont négocié un emprunt à la consommation ou un emprunt remboursable sur demande. On en retrouve le même pourcentage qui ont financé une partie de leurs travaux à l'aide d'un prêt hypothécaire. Vingt pour cent ont emprunté à d'"autres" sources, par exemple à des membres de leur famille. La seule différence marquée entre les diverses catégories tient au nombre d'emprunts à demande. Aucun prêt de ce genre n'a été contracté à Québec. Treize emprunts sur quatorze ont été contractés par des clients du PAREL dans les trois autres villes. Les rénovateurs non subventionnés qui ont emprunté ont déboursé en moyenne 6 732 $ en intérêts chaque année, comparativement à 1 341 $ pour les clients du PAREL. Étant donné que leurs recettes moyennes annuelles brutes s'élevaient à 7 839 $, ils seraient forcés d'augmenter les loyers d'au moins 86 % pour conserver au même niveau leurs recettes annuelles nettes. Les clients du PAREL ne seraient obligés d'accroître leurs loyers que de 15,2 % pour toucher les mêmes recettes qu'avant. Les versements d'intérêts diffèrent entre les quatre villes puisqu'à Vancouver

les propriétaires-bailleurs paient en moyenne 5 555 $ d'intérêt, tandis qu'à London, les déboursés à ce titre sont en moyenne de 641 $. À Vancouver, une augmentation de 40 % des recettes moyennes brutes compenserait les intérêts déboursés, tandis qu'à London, ce pourcentage n'est que de 9 %. Ces observations s'appliquent uniquement aux propriétaires-bailleurs qui ont emprunté pour financer une partie de leurs travaux de remise en état. Cinquante-quatre pour cent des propriétaires-bailleurs compris dans l'échantillon n'ont pas emprunté à une institution financière.

4.6 Difficultés de financement

On a demandé aux répondants si une banque leur avait déjà refusé un emprunt. Quinze pour cent des 150 réponses données à cette question étaient affirmatives. Les données indiquent que ce sont les clients du PAREL qui ont eu le moins de difficultés à obtenir un emprunt, mais que ce sont ceux qui n'ont pas fait de remise en état qui ont été le plus souvent refusés. Les répondants de Québec, qui ont reçu les plus fortes subventions, affichent le taux de refus le plus bas. L'analyse des coûts des travaux de remise en état et de leurs répercussions sur les valeurs des propriétés indique que la subvention accordée en vertu du PAREL peut couvrir 25 % des coûts qu'un propriétaire aurait à débourser de sa poche s'il obtenait un prêt hypothécaire ordinaire pour financer ses travaux.

Pour quelque 10 % des non-rénovateurs, les difficultés de financement constituaient des raisons évidentes de ne pas procéder à la remise en état de leurs immeubles.

Les répondants devaient également nous indiquer les raisons qu'avaient

données les institutions pour ne pas leur accorder le prêt. La moitié ont répondu que leur immeuble était "trop vieux". Quatre autres ont affirmé que le prêteur n'était "pas intéressé". Trois répondants n'ont pu satisfaire aux exigences de l'institution et trois autres n'ont pu emprunter à l'institution parce que celle-ci ne les connaissait pas assez. Deux se sont vu offrir des "conditions de prêt désavantageuses". Des interviews ont ensuite été effectuées auprès de sept directeurs d'institutions prêteuses dans des quartiers admissibles au PAQ de Québec. Aucune de ces institutions n'avait appliqué de critères particuliers parce que les fonds étaient destinés à des travaux de remise en état.

4.7 Taux de rendement des investissements dans les travaux de remise en état

Les répondants sont d'avis que les travaux de remise en état augmentent d'environ 25 217 $ la valeur marchande de leur immeuble. Les 12 rénovateurs non subventionnés qui ont répondu à cette question ont indiqué que la valeur moyenne de leur propriété a progressé, selon eux, de 65 033 $ en moyenne. Les clients du PAREL et les propriétaires-bailleurs qui n'ont pas remis en état leur immeuble ont signalé que les travaux feraient augmenter d'environ 22 000 $ la valeur marchande de leur propriété.

Lorsque l'on retranche le montant de l'emprunt de la hausse de valeur prévue et que l'on ne tient pas compte des subventions, on constate que les rénovateurs non subventionnés s'attendraient à un taux de rendement près de deux fois supérieur à celui des clients du PAREL. On a calculé que le ratio de la hausse prévue de la valeur marchande est de 1,088 du coût total des travaux de remise en état. Pour les rénovateurs non subventionnés, ce

ratio est de 1,777. Quant aux clients du PAREL, ils prévoient que la valeur de leur immeuble atteindrait 1,09 fois le coût des travaux. Pour leur part, les non-rénovateurs prévoient que la hausse prévue de la valeur de leur propriété ne couvrira que 81 % des coûts.

Bien que les clients du PAREL croient que l'augmentation de la valeur de leur propriété correspondra au moins aux coûts des travaux, ils espèrent aussi réaliser des gains personnels appréciables. Vu qu'ils déboursent seulement 55,1 % du coût des travaux, l'augmentation de valeur de leur propriété leur permet non seulement de faire leurs frais mais encore de bénéficier d'un gain en capital immédiat de 98 %. Les deux groupes de rénovateurs ont les mêmes attentes quant au rendement immédiat de leur investissement, c'est-à-dire que pour chaque dollar consacré à la remise en état, ils s'attendent que la valeur de la propriété augmente d'environ 2 $.

Les travaux de remise en état augmentent les recettes annuelles de 4 242 $ en moyenne; la source des gains semble différer dans le cas des bénéficiaires du PAREL et des autres propriétaires-bailleurs. Les clients du PAREL qui ont réussi à diminuer le taux d'inoccupation par suite de la remise en état de leur immeuble ont touché plus que les rénovateurs non-subventionnés. Les propriétaires qui se sont retirés du PAREL ont tiré des gains plus considérables de l'augmentation de leurs loyers, mais le nombre de cas est trop petit pour que nous puissions tirer des conclusions significatives du point de vue statistique.

La hausse des recettes nettes des propriétaires-bailleurs qui ont vu un changement est de 2 113 $. Les propriétaires-bailleurs qui n'ont enregistré aucune augmentation de recettes et les propriétaires qui n'ont fait aucun emprunt ne sont pas pris en compte dans ces statistiques. L'augmentation annuelle moyenne au titre des recettes locatives est de 2 501 $ pour

les clients du PAREL, mais elle est nulle pour les rénovateurs non subventionnés. La hausse moyenne varie d'une ville à l'autre: les propriétaires touchent un gain moyen annuel de 481 $ à Vancouver, contre 3 559 $ à Québec.

Si l'on ajoute aux recettes nettes les gains en capital de 1981, le gain annuel moyen passe à 3 995 $. Dès que l'on tient compte de ces gains en capital, on ne peut déceler aucun écart significatif du point de vue statistique entre les divers groupes de demandeurs du PAREL, ni entre les villes.

Si l'on divise les recettes annuelles nettes au titre des loyers par l'avoir-propre du propriétaire, on obtient un quotient de 11,48 % chez les clients du PAREL. Compte tenu des gains en capital de 1981, les propriétaires-bailleurs de Vancouver et de Québec ont affiché un rendement de 78,4 % et 67,3 % respectivement de leur avoir-propre. En 1981, les propriétaires-bailleurs de London et d'Halifax ont eu un rendement de 18 % et de 30 % de l'avoir qu'ils détenaient dans des immeubles remis en état. Les deux villes opposées ont affiché le plus haut taux de rendement pour des immeubles remis en état: un marché du logement vigoureux et des subventions élevées constituent des facteurs importants de la remise en état des logements.

4.8 Résumé des rendements affichés par suite de travaux de remise en état

La plupart des demandeurs du PAREL croient qu'il est avantageux d'investir dans des travaux de remise en état de logements. Selon eux, l'augmentation de la valeur de leur immeuble qui en résulte devrait leur éviter d'avoir à augmenter les loyers. Si le propriétaire croit

honnêtement que les travaux augmenteront la valeur de son immeuble, il constatera forcément que le PAREL lui permettra de retirer, dans la valeur de son immeuble, le double de son investissement dans des travaux de remise en état. Le tableau I résume les avantages monétaires découlant de travaux de remise en état dans le cas des propriétaires qui savent exactement ce qu'ils dépensent et ce qu'ils retirent. Les données expliquent aussi pourquoi certains demandeurs ont décidé de ne pas entreprendre leur projet.

La troisième colonne donne les recettes nettes actualisées provenant de travaux de remise en état ainsi que l'augmentation de valeur de la propriété, moins les dépenses personnelles du propriétaire engagées dans les travaux. On a utilisé un taux d'actualisation de 6 % (inflation exclue), mais on n'a pas tenu compte des valeurs zéro. Nous n'avons trouvé aucun cas où la valeur actuelle nette est négative. La différence entre les clients du PAREL et les rénovateurs non subventionnés ressort clairement. La subvention diminue le besoin d'emprunt des clients du PAREL et accroît, par voie de conséquence, leurs gains à long terme. Chez les rénovateurs non subventionnés, les gains proviennent surtout de la hausse de valeur de leur propriété.

Bien que la différence de la valeur actuelle nette des immeubles entre les deux groupes de rénovateurs soit considérable, l'écart type élevé laisse supposer que même si les travaux de remise en état semblent avantageux, ils ne le sont pas pour tous les propriétaires-bailleurs. Le taux de rendement d'un investissement dans la remise en état d'un immeuble varie considérablement.

Tableau I

Résumé des rendements financiers provenant de travaux de remise en état

	1 ACCROISSEMENT PRÉVU DE LA VALEUR DES IMMEUBLES MOINS LE COÛT TOTAL DES TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT			2 ACCROISSEMENT PRÉVU DU PRIX DE LA PROPRIÉTÉ MOINS LES COÛTS DU PROPRIÉTAIRE			3 VALEUR ACTUELLE NETTE (Taux d'actualisation de 6 %)		
	Moyenne	Écart type	n	Moyenne	Écart type	n	Moyenne	Écart type	n
Ensemble des cas	- 3 054	15 539	125	2 768	15 875	122	43 652	68 481	83
Travaux de remise en état avec subvention du PAREL	- 2 744	13 841	91	5 337	13 451	88	49 342	69 641	71
Travaux de remise en état sans subvention du PAREL	9 677	21 880	11	9 677	21 880	11	9 984	51 481	12
Aucune remise en état	-10 370	14 906	23	-10 370	14 906	23	s.o.		
Statistique F (sig.)	6,85	(,0015)		11,88	(,0000)				
Vancouver	4 607	22 305	17	6 697	18 859	19	15 932	53 496	14
London	- 2 479	8 668	30	741	8 323	30	24 132	53 951	14
Halifax	- 1 513	14 279	33	2 611	13 947	33	36 361	59 397	24
Québec	- 7 461	16 037	45	2 550	19 896	40	70 629	79 253	31

La statistique de la colonne 1 indique que les propriétaires sont en mesure de recouvrer tous leurs frais, sauf 3 054 $, par suite d'une augmentation de la valeur de la propriété, mais cette statistique peut être trompeuse. Les valeurs prises par cette variable s'étalent de -45 000 $ à 46 850 $. Cinquante-huit des répondants pour cent ont indiqué une augmentation de valeur qui est inférieure aux coûts de remise en état. Vingt-cinq pour cent des répondants ont indiqué qu'ils auraient à recouvrer plus de 9 045 $ au moyen d'un accroissement de leurs recettes nettes pour atteindre le point de rentabilité. Dès que l'on prend en compte les subventions du PAREL et celles du Québec, la situation financière change. Bien que les subventions ne touchent pas aux valeurs aberrantes, elles transforment un gain en capital négatif en un gain positif pour 20 % des propriétaires-bailleurs. De plus, si l'on tient compte de la subvention, seulement 19 % au lieu de 25 % des répondants doivent recouvrer plus de 9 000 $ par une hausse de loyers pour que leur investissement commence à être rentable. L'écart type demeure cependant très élevé. Il y a toujours un grand nombre de propriétaires-bailleurs qui doivent monter les loyers pour faire leurs frais. Bien que le rénovateur typique puisse s'en tirer fort bien et que presque tous le font à long terme, une proportion appréciable de répondants peuvent légitimement affirmer que les travaux de remise en état ne constituent pas un investissement rentable à court terme.

4.9 Rendements financiers et caractéristiques des propriétaires-bailleurs

Il n'existe pas de corrélation entre l'état de l'immeuble du demandeur du PAREL et les recettes nettes qu'il touchait avant la remise en état de

la propriété, pas plus d'ailleurs qu'entre le nombre de travaux exécutés et les recettes avant remise en état. Les données ne permettent pas d'inférer que les disponibilités du demandeur du PAREL influent sur sa décision de remettre en état son immeuble. Le montant de la subvention et le coût des travaux sont corrélés de façon positive avec les recettes avant remise en état, ce qui laisse entendre que les propriétaires-bailleurs touchant les recettes nettes les plus élevées et bénéficiant des subventions les plus importantes entreprennent les plus gros travaux de remise en état.

L'état de l'immeuble est lié au volume des travaux entrepris: les demandeurs qui possèdent les pires logements effectuent le plus de travaux. Le rendement net d'un investissement dans des travaux de remise en état s'accroît avec le volume des travaux entrepris. Plus l'immeuble est détérioré, plus les recettes nettes du demandeur augmentent par la suite.

Le tableau II résume les recettes nettes avant rénovation et le changement découlant des travaux de remise en état. Il présente les gains nets qui comprennent l'accroissement de valeur de la propriété en 1981 (colonne 3). On a calculé la valeur actuelle nette (ligne 4) de l'investissement au titre des travaux de remise en état en appliquant un taux d'actualisation de 6 % (inflation exclue) aux recettes nettes provenant des travaux de remise en état et en ajoutant à ce montant la différence entre l'augmentation de valeur de la propriété qui est attribuable aux travaux et les dépenses personnelles du propriétaire.

Le niveau des recettes nettes avant remise en état diffère du point de vue statistique seulement pour les catégories propriétaire-occupant/ propriétaire-bailleur non occupant, puisque ce sont ceux du premier groupe

qui ont les recettes nettes les plus élevées. Leur loyer théorique est compris dans les 2 514 $ (recettes annuelles nettes moyennes) qui figurent à la colonne 1.

La colonne 2 révèle que les propriétaires des pires immeubles ont augmenté leurs recettes annuelles nettes de 3 467 $ par suite de travaux de remise en état, alors que ceux qui possèdent les meilleurs immeubles n'ont touché que 1 610 $ de plus. Les propriétaires "professionnels" et les demandeurs-acheteurs de la première année ont eu des recettes annuelles nettes supérieures de 2 500 $ à celles des autres propriétaires-bailleurs. La ligne 3 indique que l'écart entre les groupes s'accroît dès que l'on ajoute aux recettes nettes les gains en capital pour 1981. Les chiffres de la ligne 4 révèlent qu'il existe des différences importantes au niveau de la valeur actuelle moyenne des travaux de remise en état entrepris par les propriétaires qui connaissent d'avance les coûts et les recettes qu'ils vont retirer de la remise en état de leur immeuble. Les propriétaires-bailleurs professionnels, les demandeurs-acheteurs de la première année et les propriétaires des immeubles les plus délabrés ont entrepris des travaux de remise en état qui ont fait augmenter la valeur actuelle de leur immeuble de quelque 40 000 $ à 50 000 $ de plus que pour les autres propriétaires. Ces statistiques révèlent qu'il existe au moins deux groupes bien distincts de propriétaires-bailleurs qui demandent une subvention du PAREL. Leurs motifs diffèrent, de même que le rendement qu'ils espèrent obtenir des travaux de remise en état.

Ces conclusions appellent une explication. Seulement 81 des 147 propriétaires-bailleurs qui ont remis en état leur immeuble ont pu répondre à toutes les questions sur les recettes et les coûts qui peuvent permettre

Tableau II

Répartition des rendements nets selon l'état de l'immeuble et certaines caractéristiques des propriétaires-bailleurs

	1 Recettes nettes avant remise en état			2 Recettes nettes après remise en état			3 Gains nets après remise en état			Valeur actuelle nette des travaux de remise en état		
	Moyenne	Écart type	n	Moyenne	Écart type	n	Moyenne	Écart type	n	Moyenne	Écart type	n
"Meilleur" état	128	7 685	34	1 610	2 497	16	3 266	4 677	15	31 836	39 914	15
"Même" état	1 697	5 933	80	1 442	3 265	48	3 167	4 329	46	30 021	58 049	38
"Pire" état	1 123	7 710	41	3 467	4 642	32	5 257	5 273	32	69 968	85 297	29
Statistique F (sig.)	,631	(,5333)		3,10	(,0496)		2,01	(,1405)		3,29	(,0425)	
Propriétaires-occupants	2 514	7 134	80	1 517	2 945	48	3 387	3 622	48	35 615	54 169	44
Propriétaires-bailleurs non occupants	- 75	6 078	91	2 774	4 432	46	4 334	5 748	46	52 718	81 486	39
Statistique F (sig.)	6,06	(,0149)		2,76	(,1001)		,92	(,3395)		1,29	(,2586)	
Catégorie I (1 imm. occ.-prop.)	1 435	5 919	58	1 265	2 860	38	2 789	3 200	35	30 749	52 361	31
Catégorie II	394	4 887	64	1 607	3 407	33	2 849	3 940	33	28 585	60 772	27
Catégorie III (prop. const.)	2 345	9 970	37	3 996	4 708	26	6 551	6 380	26	75 923	83 902	25
Statistique F (sig.)	1,03	(,3611)		4,90	(,0095)		6,40	(,0025)		4,30	(,0168)	
Propriétaires de la 1re année	703	8 852	43	3 715	4 414	32	6 324	6 051	32	73 632	80 533	28
Autres	1 465	5 853	113	1 022	2 691	61	2 251	2 906	59	21 997	4 496	53
Statistique F (sig.)	,39	(,5323)		13,3	(,0004)		18,85	(,0000)		13,88	(,0004)	

de calculer la valeur nette actuelle. De ce nombre, aucun n'a effectué de travaux qui ont entraîné une valeur actuelle négative. Il serait bon d'expliquer davantage la situation des autres rénovateurs (45 %) qui ne connaissaient pas leurs recettes nettes, leurs coûts, le montant de leur emprunt ou la fluctuation de la valeur de leur propriété. Les statistiques nous permettent uniquement de conclure que les travaux de remise en état profitent de toute évidence aux propriétaires-bailleurs qui savent ce qu'ils font, combien il leur en coûte et jusqu'à quel niveau ils espèrent accroître leurs recettes nettes. Cette conclusion n'est pas restrictive. Les autres propriétaires-bailleurs, simplement parce qu'ils ne connaissent pas les coûts de leurs travaux, peuvent procéder à une remise en état de leur immeuble pour des raisons autres que financières.

5. RAISONS INVOQUÉES PAR LES PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS POUR REMETTRE EN ÉTAT LEUR IMMEUBLE

La moitié des demandeurs du PAREL qui ont procédé à la remise en état de leur immeuble ont invoqué comme raison principale que "l'immeuble en avait besoin". Les propriétaires ont ensuite cité l'existence des subventions gouvernementales et, en troisième lieu, leur désir d'améliorer l'apparence de l'immeuble. Seulement 15 % ont effectué des travaux pour accroître la valeur de leur propriété. Malgré les raisons données ci-dessus, on a vu au chapitre précédent que les propriétaires croient que la valeur de leur immeuble s'accroîtra d'un montant au moins égal aux sommes investies. Les propriétaires qui ont remis en état leur immeuble parce que des réparations s'imposaient ou parce qu'ils désiraient améliorer

l'apparence extérieure de leur propriété ont non seulement atteint leur objectif, mais aussi accru leur avoir-propre.

Si l'on retrouve un écart si important au niveau des raisons invoquées par les propriétaires-bailleurs pour remettre en état leur immeuble, c'est parce qu'une forte proportion des propriétaires-bailleurs de Québec ont plutôt mis l'accent sur l'aide gouvernementale, la durée de l'immeuble et le bon entretien de leur propriété.

Moins de la moitié des propriétaires-bailleurs qui se sont retirés du PAREL et abandonné leur projet l'ont fait pour des raisons financières. Bon nombre d'entre eux prévoyaient exécuter leurs travaux par étapes. Quarante-deux pour cent ont changé d'idée après avoir pris connaissance des exigences du PAREL au niveau des augmentations de loyer et des travaux nécessaires.

Lorsqu'on analyse les raisons invoquées par les répondants pour se retirer du PAREL et qu'on examine les recommandations qu'ils ont formulées à l'endroit du programme, on constate que la participation au programme s'accroîtrait s'il y avait simplification et rationalisation de la procédure administrative.

6. CONCLUSIONS

Le PAREL est un grand déterminant pour la plupart des propriétaires-bailleurs de propriétés admissibles. Le programme influe de nombreuses façons sur la décision des propriétaires.

1. Les subventions diminuent le coût perçu des travaux de remise en état.

2. Les travaux exigés aux termes du programme obligent de toute évidence la plupart des bénéficiaires à exécuter un plus grand nombre de travaux qu'ils n'en auraient faits autrement.
3. Les travaux directement attribuables à la subvention et aux exigences du programme améliorent l'état du quartier. Cela incite par la suite d'autres propriétaires-bailleurs à faire de même.
4. Le PAREL modifie la perception des propriétaires en les incitant à remettre en état leur immeuble plutôt qu'à mettre en chantier une construction neuve. En effet, on a tendance à percevoir les améliorations de quartier comme découlant des travaux de remise en état qui sont survenus dans la région. Cette perception n'est pas liée à la présence de constructions neuves. Par conséquent, le PAREL constitue à la fois un déterminant direct et un déterminant indirect des travaux de remise en état.
5. L'état changeant des quartiers et les subventions offertes incitent les propriétaires-bailleurs d'esprit rénovateur à acheter les "pires" immeubles afin de pouvoir en tirer profit par des travaux de remise en état. Cette situation modifie la forme juridique des propriétaires dans les secteurs admissibles au PAREL, réduit le nombre de logements qui demeurent inoccupés à cause de leur état et entraîne une certaine migration des locataires existants.
6. Les PAREL et PAQ modifient notre perception de l'état futur du quartier et diminuent le risque d'investissement dans les travaux de remise en état, ce qui stimule les investisseurs.
7. Le PAREL favorise les rénovateurs sans expérience préalable. Les propriétaires qui ont déjà entrepris des travaux de remise en état ont plutôt tendance à les effectuer à leurs frais. Ainsi, le

programme aiderait à diminuer les risques et donnerait aux propriétaires l'occasion d'acquérir de l'expérience et des connaissances pratiques. Le PAREL est un déterminant de la remise en état des immeubles résidentiels puisqu'il favorise l'esprit d'entreprise.

8. Les subventions du PAREL incitent les propriétaires à présenter une demande et leur font prendre davantage conscience des rénovations qui s'imposent à leur immeuble. Il est vrai que certains se retirent du programme, mais la plupart entreprennent quand même certains travaux. Le PAREL est un déterminant puisqu'il fait prendre davantage conscience au propriétaire-bailleur de l'état de son immeuble.

L'importance du PAREL comme facteur déterminant de la remise en état des immeubles résidentiels s'accroîtrait si les subventions augmentaient. Les propriétaires-bailleurs non professionnels exécuteraient des travaux plus importants et un plus grand nombre d'entre eux présenteraient une demande.

L'importance des travaux entrepris par les propriétaires-bailleurs professionnels ne changerait pas beaucoup, même avec des subventions accrues, puisqu'ils effectuent déjà les réparations qu'ils jugent nécessaires. Étant donné que les investisseurs professionnels participent au PAREL plutôt à cause des répercussions du programme sur les quartiers qu'en raison de la diminution des coûts perçus, une hausse des subventions ne devrait pas influer de façon marquée sur les genres de propriétaires qui sont attirés dans les secteurs admissibles au PAQ. Il n'y aurait donc pas diminution du stock de logements à loyer modique.

Cette conclusion ne saurait s'appliquer aux stimulants à la remise en état des logements qui prennent la forme de déductions pour amortissement

ou d'autres modifications aux lois fiscales. Des modifications aux lois fiscales ne profiteraient pas beaucoup aux propriétaires d'immeubles dans les quartiers admissibles au PAREL et, même si cela était, la plupart ne comprendraient pas la nature de ces stimulants à moins qu'ils n'aient été bien annoncés et bien expliqués. Des modifications aux lois fiscales inciteraient les gros propriétaires professionnels à acheter des immeubles pour les remettre en état. La proportion de propriétaires non occupants augmenterait. Les raisons invoquées pour entreprendre la plupart des travaux de remise en état changeraient, puisque les propriétaires s'attacheraient davantage à la hausse des recettes qui découleraient de l'arrivée d'une "meilleure" catégorie de locataires. L'offre de logements à loyer modique diminuerait.

Une augmentation des subventions accroîtrait la participation au PAREL et le nombre de travaux de remise en état. Les répercussions différeraient cependant de celles qui découleraient de modifications aux lois fiscales puisqu'il n'y aurait aucun des effets secondaires indésirables. Les répercussions sur la qualité du stock de logements dépendraient de la rapidité avec laquelle les entrepreneurs locaux en remise en état pourraient satisfaire à la nouvelle demande.

Le PAREL pourrait devenir un déterminant beaucoup plus important qu'il ne l'est actuellement si certains mécanismes étaient améliorés. Il y aurait lieu de faire mieux connaître aux demandeurs éventuels les restrictions imposées au niveau des loyers et des travaux exigés pour obtenir la subvention. Il faudrait régler plus rapidement la note des entrepreneurs et rationaliser le processus de la demande et de l'inspection. De plus, les relations publiques laissent beaucoup à désirer. Il y aurait moins

d'abandons du programme en même temps que s'accroîtrait le nombre de nouveaux demandeurs puisque l'on aurait redoré le blason déjà fort terni de ce programme.

1) Raisons invoquées pour la remise en état

Ce besoin découle de l'une ou de plusieurs des situations suivantes:

1) problèmes de trésorerie
2) erreurs de jugement
3) campagnes d'application des codes
4) événements soudains
5) hausse des coûts d'exploitation
6) changement au niveau des préférences et de la demande
7) vente de propriété
8) programmes d'aide des gouvernements.

Notre étude n'a pas permis de conclure que les raisons 1 et 3 ci-dessus constituent des déterminants. Les demandeurs qui font face à des problèmes de trésorerie ne se distinguent pas des autres lorsque vient le moment d'entreprendre des travaux de remise en état. Nous avons demandé aux propriétaires (par une question ouverte) pourquoi ils avaient remis en état leur immeuble. Il ressort de leurs réponses que les campagnes d'application des codes n'y sont pour rien.

Les événements soudains, par exemple une fuite dans le toit, amènent souvent les propriétaires à prendre conscience de ce que leur immeuble a besoin d'être remis en état. Les propriétaires peuvent également solliciter une subvention après avoir constaté l'état changeant de leur quartier, après avoir pris connaissance des possibilités offertes par le PAREL ou après avoir établi qu'ils peuvent réaliser financièrement de tels travaux à l'aide d'une subvention.

La hausse des coûts d'exploitation ne représenterait pas, selon les données, un déterminant, mais tout au plus un facteur. Il est vrai que les propriétaires-bailleurs se préoccupent du coût de l'énergie, mais leur motivation à le réduire par des mesures d'économie semble découler de la décision qu'ils avaient prise antérieurement de remettre en état leur immeuble. Dès qu'un propriétaire décide de procéder à des travaux, il ajoute des matériaux isolants, il répare le système de chauffage ou applique d'autres mesures d'économie d'énergie.

Notre étude révèle que 27 % des demandeurs du PAREL ont acheté leur immeuble dans les 12 mois précédant la date de leur demande. Elle révèle également que les taux de renouvellement des propriétaires sont liés à la tendance de ces derniers à présenter une demande dans le cadre du PAREL et, par voie de conséquence, à la prise de conscience du besoin de réparations pour leur immeuble. Cette perception du besoin de réparations constitue dans bon nombre des cas la raison qui incite un propriétaire-bailleur, plus particulièrement un propriétaire-bailleur professionnel, à acheter un immeuble.

2) Motifs des travaux de remise en état

Dès qu'un propriétaire-bailleur reconnaît que son immeuble a besoin d'être remis en état, il cherche alors un motif pour exécuter les travaux. Nous avons constaté que les motifs diffèrent parmi les diverses catégories de propriétaires-bailleurs. Le propriétaire-bailleur professionnel, le propriétaire non occupant et le demandeur-acheteur de la première année seront surtout motivés par des considérations financières.

Le tableau III illustre l'ampleur des travaux exécutés par certains groupes de propriétaires-bailleurs. La moitié de presque tous les rénova-

teurs d'expérience, propriétaires de gros immeubles ou propriétaires-bailleurs constitués en corporation refont entièrement l'intérieur de leur immeuble à l'occasion des travaux de remise en état. Dans ce groupe, ce sont les demandeurs-acheteurs de la première année qui effectuent les travaux les plus importants. Le propriétaire-bailleur professionnel achète les "pires" immeubles, qu'il rénove ensuite afin d'en tirer un profit. Leurs motifs sont d'ordre financier et ils cherchent à accroître leurs recettes locatives nettes.

Tableau III

Proportion des propriétaires-bailleurs qui apportent des changements importants à leur immeuble

	Propriétaires-occupants %	Propriétaires-bailleurs professionnels de la catégorie III %	Demandeurs-acheteurs de 1re année, catégorie III %
Immeubles refaits entièrement à l'intérieur	21	49	58
Déplacement de murs intérieurs	23	40	54
Modification du nombre de logements	13	23	36

La moitié des demandeurs du PAREL que nous avons interviewés sont des propriétaires-occupants. Cinquante-six pour cent de tous les répondants gagnent moins de 16 000 $ l'an. Soixante pour cent des demandeurs du PAREL ne possèdent pas d'autre immeuble. Soixante-quatre pour cent n'ont jamais entrepris de travaux de remise en état. Beaucoup de ces propriétaires sont moins motivés par des considérations financières. Le client non

professionnel du PAREL se préoccupe moins des hausses de loyer ou d'une diminution du taux d'inoccupation.

Ces genres de propriétaires-bailleurs n'accordent pas une importance majeure aux considérations financières, même si la plupart croient que leurs propres déboursés dans les travaux de rénovation seront plus que compensés par un accroissement de la valeur de leur propriété et, par voie de conséquence, par une augmentation de leur patrimoine personnel. La possibilité d'obtenir une subvention, le besoin d'effectuer des réparations, le désir d'avoir un "bel" immeuble sont les principales forces qui motivent les propriétaires à remettre en état sa propriété. Cela ne signifie pas qu'ils n'aimeraient pas augmenter les loyers ou diminuer leurs frais d'exploitation. Les critiques qu'ils ont formulées à l'égard des restrictions imposées par le PAREL indiquent clairement qu'ils accordent une certaine priorité, mais non la plus élevée, aux recettes nettes.

3) Facteurs influant sur la décision des propriétaires-bailleurs de remettre en état leur immeuble

Le montant des subventions offertes est un déterminant des travaux de remise en état dans les quartiers admissibles au PAREL. La plupart des répondants qui ont fondé leur décision sur ce facteur-clé sont de Québec. La moitié des propriétaires-bailleurs de Québec, contre 15 % de ceux des trois autres villes, disent qu'ils n'auraient pas entrepris de travaux s'ils n'avaient eu aucune aide. Quarante-quatre pour cent des rénovateurs auraient effectué plus de travaux s'ils avaient reçu le double de la subvention.

Le PAREL aide les propriétaires-bailleurs à reconnaître que leur immeuble a besoin de réparations. Dans certains cas, ils sont motivés par l'existence même des subventions. Soixante-deux pour cent des clients du PAREL ainsi que des rénovateurs non subventionnés ont indiqué que les programmes d'aide des administrations publiques ont eu une grande influence sur leur décision de remettre en état leur immeuble. Le PAREL a des répercussions à la fois directes et indirectes sur les travaux de remise en état. Ses répercussions indirectes se combinent à celles du PAQ au niveau de l'état des quartiers. Toute amélioration des quartiers incite les propriétaires-bailleurs qui voient leur quartier évoluer, à emboîter le pas. Les améliorations de quartier entraînées par la construction neuve n'influent pas sur le volume de travaux de remise en état. La remise en état serait donc un processus autogénérateur.

L'état de l'immeuble influe sur la décision de remettre un immeuble en état. Soixante-dix pour cent des propriétaires qui se sont retirés du PAREL et qui n'ont pas poursuivi leur projet ont des immeubles dont la valeur médiane est supérieure à celle des immeubles des demandeurs du PAREL dans leur ville.

On a déjà indiqué que les conditions du marché influent sur le nombre de demandeurs du PAREL. Il semble que la valeur croissante des propriétés et la pénurie de logements stimuleraient le processus de remise en état et forceraient à la hausse le prix des services de remise en état. Dans un marché serré du logement, la subvention maximale de 2 500 $ accordée en vertu du PAREL perd son caractère de stimulant, tandis que les contrôles imposés au niveau des loyers constituent une contrainte beaucoup plus importante. Les conditions du marché sont donc des déterminants du

processus de remise en état puisqu'elles influent à la fois sur l'importance relative des subventions et des restrictions du PAREL, sur la possibilité d'accroissement des loyers et sur le prix et l'offre des services de remise en état.

La principale conclusion qui se dégage de notre étude, c'est que le propriétaire-bailleur, dans un secteur admissible au PAREL, est en général un petit exploitant qui est fier de son immeuble, qui aimerait en améliorer l'apparence et offrir de meilleures conditions de logement, qui est incité par les subventions à entreprendre des travaux de remise en état, qui a du mal à accepter les restrictions de loyer et les travaux imposés, mais qui s'en tire généralement bien en effectuant les travaux nécessaires. Parmi tous les demandeurs qui ont pu nous fournir les renseignements requis pour établir la valeur actuelle avant impôt de leur immeuble, aucun n'a calculé pour sa propriété une valeur négative. Notre étude nous a aussi permis de constater l'apparition d'un groupe d'entrepreneurs-rénovateurs qui, stimulés par les subventions du PAREL et les améliorations apportées aux quartiers grâce au PAREL et au PAQ, achètent les "pires" immeubles pour y apporter des rénovations importantes.